

DECRETO 4112.010.20.0757 DE 2019

(diciembre 30)

Boletín Oficial No. 212. Año 2019, diciembre 30

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0365](#) de 2017, "por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, ubicado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí".

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 311 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5o y el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.[0516](#) de 2016, y,

CONSIDERANDO

Que El Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planificación del Territorio, de conformidad con el numeral 4 del artículo [80](#) del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.01 de 2016, tiene a su cargo la función de "preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación de suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan".

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, "el ordenamiento del territorio municipal distrital comprende un conjunto de acciones político- administrativas y de planificación física concertada emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los Planes Parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para las zonas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".

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

Que de conformidad con lo estipulado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015,

2015, "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desahogo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial, por cuanto éste fue radicado en legal y debida forma en vigencia de precitado POT.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 388 de 1997, consagra que "el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".

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

Que el Departamento Administrativo de Planeación y la Corporación Autónoma Regional del Valle de Cauca - CVC, concertaron los asuntos ambientales del Plan Parcial, por localizarse éste en suelo de expansión del municipio en vigencia del Acuerdo 069 de 2000, en concordancia con las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuyos acuerdos quedaron consignados en las Actas de concertación N° 1 y 3, el concepto técnico No. 484 del 06 de octubre de 2016 y la Resolución CVC 0100 No. 0710-0789 de noviembre de 2016, la cual fue notificada mediante aviso el 19 de Diciembre de 2016, según el oficio emitido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC 0712-870532016.

Que los aspectos ambientales concertados con la Autoridad Ambiental, fueron incorporados a la forma del Plan Parcial Cachipay por medio del documento denominado "Adenda al Documento Técnico Sobre el Plan Parcial "Cachipay" radicado por el promotor mediante la comunicación No. 20174173Q10003779 del 18 de enero de 2017, el que a su vez, fue complementado mediante el oficio No. 20174173020021199 del 03 de marzo de 2017.

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

Que los predios que componen el área de planificación identificados en el Artículo 3 - COMPOSICIÓN DEL PLAN PREDIAL del Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017 son los siguientes:

Cuadro No. 1

Propietario (Partícipe)	Predio	No. Matrícula	Área al interior del Plan Parcial	Área Fuera del Plan Parcial*	Área total (i	
1	Comfenalco	6	370-699187	224.514,46	24.290,50	248
2	Fideicomiso FG 303	3	370-912289	202.713,96	0	202.
		5 A	370-912291	0	11.613,48	11.
3	Lukauskis Iglesias S.A.S.	1	370-912287	198.040,06	0	198.
		2	370-912288	832,05	0	
		4	370-912290	0	43.523,36	43.
		5 B	370-912292	0	11.444,98	11.
4	Dirección Nacional de Fiscalías (embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo sobre este bien)**	7	370-383109	150.000,05	0	150.
TOTAL	776.100,57	90.872,32	866.			

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

(**) Ver anotación del folio número 16 del 16 de mayo de 2013, radicación 2013-39067 - Dirección N de Fiscalías - Depositario ASESORES INMOPACÍFICOS.A, Nit No. 805.014.131-8

Que mediante escrito No. 201941730100648092 del 22 de mayo de 2019, el señor GUSTAVO ADOL JARAMILLO MORA identificado con cédula de ciudadanía No. 16.236.705; en calidad de representante legal de la CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA S.A, identificada con Nit. No. 800094968-9, solicitó la modificación del plan parcial Cachipay, manifestando la necesidad de realizar modificaciones y/o ajustes al Plan Parcial adoptado, en lo que respecta a la determinación de Vivienda de Interés Social - VIS, a la definición precisa de las áreas contenidas en los cuadros de áreas que hacen parte integral del Plan Parcial adoptado, así como la necesidad de ajustar la estructura vial de las Unidades de Gestión - UG Nos. 1 y 2, y que esta se articule con el plan parcial Guayabal y la modificación de la simulación urbanística financiada por el nuevo escenario de Vivienda de Interés Social - VIS, sobre la base que la Unidad de Gestión No. 4 no se cambiará y que de existir cargas adicionales, éstas serán asumidas por las Unidades de Gestión Nos. 1, 2 y 3, y para la Unidad de Actuación Urbanística se mantienen las condiciones definidas en el Decreto Municipal No. 41112.010.20.0365 del 24 de mayo de 2017.

Que de conformidad con Certificación C635101 del 23 de abril de 2018 suscrita por ANDREA ISABEL AGUIRRE; representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, actualmente la Constructora JARAMILLO MORA S.A, para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Urbano CACHIPAY, actúa en calidad de Fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CACHIPAY (antes Fideicomiso FG-303 CACHIPAY), constituido mediante Escritura Pública No. 3848 del 14 de mayo de 2010.

Que el citado Patrimonio Autónomo se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los números de matrícula inmobiliaria Nos. 370-912289 y 370-912291, los cuales fueron transferidos al FIDEICOM

CAHIPAY JM (antes FIDEICOMISO CHACHIPAY FG-303 CACHIPAY) en virtud de la Escritura N del 25 de febrero de 2017, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que el Patrimonio Autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-912289 y 370-912291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (en adelante Bienes del Fideicomiso), los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO CACHIPAYJM (antes Fideicomiso FG-303 CACHIPAY), en virtud de la cesión de posición contractual fiduciario efectuada mediante la Escritura Pública No. 605 del 25 de febrero de 2017, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que a su vez, la Constructora JARAMILLO MORA S.A. para el desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Urbano CACHIPAY, actúa en calidad de Fideicomitente dentro del Patrimonio Autónomo denominado LOTES COMFENALCO - FIDUBOGOTÁ, constituido mediante Escritura Pública No. 522 del 22 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que según certificación de Fiduciaria Bogotá del 16 de enero de 2019, suscrita por la representante legal CAROLINA LOZANO OSTOS, el Patrimonio Autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-699187 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y 378-186322 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (en adelante Bienes del Fideicomiso), los cuales fueron transferidos al FIDEICOMISO LOTES COMFENALCO - FIDUBOGOTÁ, mediante Escritura Pública No. 547 del 22 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

Que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 912287, cuyo titular de derecho real es la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, como Vocera y Administradora del Fideicomiso Bosque Valle con Nit. No. 830.0053.700-6, fue objeto de división material de conformidad con la Escritura Pública No. 2223 del 29 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Cuarta de Cali, generándose el "cierre" de dicho folio y la apertura de 66 nuevas matrículas que se relacionan a continuación y, que de conformidad con las anotaciones 9 y 10 del FMI 370-912287 del 17 de diciembre de 2019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, continúa en cabeza del Fideicomiso en mención.

Que los predios que actualmente hacen parte del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CACHIPAYJM y del Patrimonio Autónomo denominado LOTES COMFENALCO - FIDUBOGOTÁ, los relacionados en el Cuadro 2 y 3:

Cuadro No. 2

PREDIOS INICIALES			DIVISIONES MATERIALES				ÁREA EN POLÍGONO DE PLANIFICACI N
PROPIET.	MATRIC.	ÁREA	PREDIO	PROPIETARIO	MATRÍCULA	ÁREA	
LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.	370- 912287* (folio cerrado)	198.040. 10 M2	Predio en turno de registro, no expiden certificado				198,040.10 M2
LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.	370- 912288	832,10 M2	Lote de Terreno #2	LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S			832.10 M2
FIDEICOMISO CACHIPAY JM (antes FG 303 CACHIPAY)	370- 912289	202.714. 00 M2	LOTE MANZANA 1 A1	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRAD ORA DEL FIDEICOMISO CACHIPAYJM (Antes FG-303 CACHIPAY)	370-991174	2,582.32 M2	
			CARRERA 109 entre CALLE 60 y CALLE 60 Bis		370-991175	1,384.63 M2	
			CALLE 60 entre CARRERA 109 y CARRERA 118B		370-991176	3,671.66 M2	
			ZONA VERDE 5D		370-991177	2,030.52 M2	
			LOTE MANZANA 3 A		370-991178	9,013.96 M2	
			LOTE KAMELIA ETAPA 1 SUBETAPA 1A		370-991179	3,990.01 M2	
			LOTE KAMELIA ETAPA 1 SUBETAPA 1B		370-991180	3,021.24 M2	
FIDEICOMISO CACHIPAY JM (antes FG 303 CACHIPAY)	370- 912289	202.714. 00 M2	LOTE KAMELIA ETAPA 2 SUBETAPA 2A	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRAD ORA DEL FIDEICOMISO CACHIPAYJM (Antes FG-303 CACHIPAY)	370-991181	1,223.48 M2	202,714.00 M2
			LOTE KAMELIA ETAPA 2 SUBETAPA 2B		370-991182	1,326.16 M2	
			ZONA VERDE MZ-3		370-991183	2,235.00 M2	
			CARRERA 119 entre CALLE 60 Y CALLE 61		370-991184	4,128.62 M2	
			CARRERA 119 A Tramo 2 entre CALLE 60 Y CALLE 61		370-991185	5,236.39 M2	202,714.00 M2
			CARRERA 119 B Tramo 2 entre CALLE 60 Y CALLE 60B		370-991186	1,372.75 M2	
			CARRERA 119 B Tramo 3 entre CALLE 60B Y CALLE 61		370-991187	826.33 M2	
			CALLE 60 Tramo 2 entre CARRERA 118A y CARRERA 119B		370-991188	10,853.01 M2	
			CALLE 60B entre CARRERA 119 y CARRERA 119A		370-991189	1,154.12 M2	
			CALLE 61 tramo 1 entre CARRERA 119 y		370-991190	4,202.00 M2	

PREDIOS INICIALES			DIVISIONES MATERIALES				ÁREA EN POLÍGONO DE PLANIFICACIÓN
PROPIET.	MATRIC.	ÁREA	PREDIO	PROPIETARIO	MATRICULA	ÁREA	
			CARRERA 119B				
			ZONA VERDE 3-1A		370-991191	4,974.29 M2	
			ZONA VERDE 3-2		370-991192	8,255.63 M2	
			LOTE FRANJA DE MANTENIMIENTO 3		370-991193	53.16 M2	
			ACEQUIA 5.3.5.3-B		370-991194	1,128.49 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 1		370-991195	84,127.21 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 2 MANZANA 4		370-991196	19,721.05 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 3 ZONA VERDE 3-1 B		370-991197	3,654.38 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 4 (Cesión Equipamiento)		370-991198	7,450.75 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 5		370-991199	7,898.19 M2	
			LOTE ETAPA 3 GLOBO 6 (cesión Z.V. y Vía)		370-991200	7,198.65 M2	
COMFENALCO VALLE	370-699187	248.804,49 M2	UG1-ETAPA 1	FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTES COMFENALCO FIDUBOGOTÁ	370-992183	38,022.83 M2	38,022.83 M2
			UG1-ETAPA 2		370-992184	51,039.85 M2	51,039.85 M2
			UG1-ETAPA 3		370-992185	57,507.93 M2	57,507.93 M2
			UNIDAD DE GESTIÓN 2		370-992186	77,943.73 M2	77,943.73 M2
			COMFENALCO 2 (Rural)		370-992187	23,202.29 M2	
			COMFENALCO 1 (Rural)		370-992188	1,088.27 M2	
ES O FUE DE MELBA GARCÍA G	370-383109	150.000,00 M2	ES O FUE DE MELBA GARCÍA G (Embargo Proceso Fiscal)	ASESORES INMOPACIFIC O.S.A. (Depositorio Provisional)			150,000.00 M2
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL CACHIPAY							776,100.54 M2
* Explicado en el Cuadro 3							

Cuadro No. 3

FMI	PROPIETARIO	MATRÍCULAS DERIVADAS	MATRÍCULA DERIVADA
370-912287 (Folio Cerrado)	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL VALLE VIS No. Nit. 830.0053.700-6	370-1009282	370-1009315
		370-1009283	370-1009316
		370-1009284	370-1009317
		370-1009285	370-1009318

		370-1009286	370-1009319
370-912287 (Folio Cerrado)	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DEL VALLE VIS No. Nit. 830.0053.700-6	370-1009287	370-1009320
		370-1009288	370-1009321
		370-1009289	370-1009322
		370-1009290	370-1009323
		370-1009291	370-1009324
		370-1009292	370-1009325
		370-1009293	370-1009326
		370-1009294	370-1009327
		370-1009295	370-1009328
		370-1009296	370-1009329
		370-1009297	370-1009330
		370-1009298	370-1009331
		370-1009299	370-1009332
		370-1009300	370-1009333
		370-1009301	370-1009334
		370-1009302	370-1009335
		370-1009303	370-1009336
		370-1009304	370-1009337
		370-1009305	370-1009338
		370-1009306	370-1009339
		370-1009307	370-1009340
		370-1009308	370-1009341
		370-1009309	370-1009342
		370-1009310	370-1009343
		370-1009311	370-1009344
		370-1009312	370-1009345
		370-1009313	370-1009346
		370-1009314	370-1009347

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado No. 201941320500050081 del 10 de junio de 2019, le informó a la Constructora que en los términos del ar 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría sobre la modificación a la formulación

plan parcial a más tardar el día 08 de julio de 2019.

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante comunicación con radicado No. 201941320500059121 del 27 de junio de 2019, le informó a la Constructora que en los términos del artículo citado en el considerando anterior, prorrogaba los términos para pronunciarse sobre la modificación de formulación del plan parcial, hasta el 15 de agosto de 2019.

Que mediante oficio No. 201941320500076881 del 13 de agosto de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la modificación del plan parcial de desarrollo Cachipay.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el 10 de octubre de 2019 se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del plan parcial Cachipay, en el Diario Occidente, página "ÁREA LEGAL" 11.

Que el 04 de octubre de 2019, mediante escrito No. 201941730101501192, la JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. radicó los documentos que contienen el ajuste a la modificación de la formulación del plan parcial Cachipay.

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

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, se formuló con base en los oficios emitidos por la Jefatura del Departamento - Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio - EM 3600104772019 del 12 de febrero de 2019, Oficio No. 550.4-DP1285-15 del 18 de diciembre de 2015, Jefe de Departamento de Planeación GUENE de EMCALI, Oficio 421.3-DP-0031 del 20 de enero de 2016 del Jefe de Departamento de Proyectos de EMCALI, PQR- 20553 del 21 de enero de 2016 de la Empresa Gases de Occidente S.AE.S.P, Oficio del 30 de enero de 2015 Empresa LYS- Limpieza y Servicios Públicos S.AE.S.

Que revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Cachipay, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, formulación, componente ambiental y cartografía completa a escala 1:2000 y 1:5000, así como la documentación de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000.

Que, en consecuencia, el día 19 de noviembre de 2019 la Subdirección de Planificación del Territorio emitió la Resolución No. 4132.2.21.005, "POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CAHIPAY, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO No. 411.010.20.0365 DE MAYO 24 DE 2017".

Que en oficio No. 201941320500114051 del 20 de noviembre de 2019, la Subdirección de Planificación

Territorio citó al representante legal de la Constructora Jaramillo Mora S.A, para que acudiera al proceso de notificación personal del citado acto administrativo de viabilidad de la modificación del plan parcial Cachipay.

Que el día 27 de noviembre de 2019, el señor MICHAEL BENACHI identificado con cédula de ciudadanía No. 94.508.988 expedida en Cali (Valle del Cauca), en calidad de autorizado del señor GUSTAVO ALVARO JARAMILLO MORA; Gerente de Jaramillo Mora Constructora S.A, se notificó personalmente del contenido de la Resolución 4132.2.21.005 del 19 de noviembre de 2019, sin embargo dado que en el documento de notificación personal el nombre del notificado quedó escrito de manera incorrecta, la Subdirección de Planeación del Territorio surtió nuevamente la diligencia de notificación personal con el objeto de rectificar de manera correcta el proceso de notificación. Lo anterior obra en la Constancia de Notificación Personal No. 201941320500119691 del 05 de diciembre de 2019.

Que, en el marco de su competencia, el Departamento Administrativo de Planeación consideró que el plan parcial de desarrollo urbano Cachipay, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de formulación, la cartografía completa a escala 1:50.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.250 y 1:200, así como las factibilidades de servicios públicos, y se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1000 de 2015 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que, en virtud de lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Modifíquese el artículo [4](#) del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, en el sentido de actualizar la cartografía de soporte de, dicho Decreto, en cuanto a los siguientes mapas:

D2- PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

D3- ESTRUCTURA DE MANZANAS

D4- SISTEMA VIAL

D5- PERFILES VIALES

D6 - SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, CESIONES OBLIGATORIAS

D7 - RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO

D8 - RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO

D9- RED DE ACUEDUCTO

D10- RED DE ENERGÍA

D11 - RED DE TELECOMUNICACIONES

D12-ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS

D13 - ASIGNACIÓN DE CARGAS DE URBANISMO

D14-DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

D15- PLUSVALÍA



ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

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

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	776.100,69	
ESTANQUES*	7.406,28	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES**	768.694,41	100,00%
ACEQUIAS	8.946,49	1,16%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	2.129,68	0,28%
vías principales	92.303,12	12,01%
ÁREA NETA URBANIZABLE	665.315,12	86,55%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	138.364,99	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA***	112.361,59	14,62%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	23.060,78	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO***	18.723,27	2,44%
VÍAS LOCALES	93.247,20	12,13%
ÁREA DE BOSQUE (PARTÍCIPE 4)*****	37.027,30	4,82%
ÁREA DESARROLLABLE*****	403.955,76	52,55%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	32.949,40	4,29%
ÁREA ÚTIL	371.006,36	48,26%

*Incluye el espejo de agua del Partícipe 4 según Resolución de Concertación de aspectos ambientales 0 No. 0710-0789 de 2016 CVC. "Denominado Humedal 1"

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

***No incluye las cesiones que debe realizar la Unidad de Actuación Urbanística.

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

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

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA (1)	225.346,49	
ESTANQUES	3.013,66	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	222.332,83	100,00%
ACEQUIAS	1.790,01	0,81%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	234,04	0,11%
VÍAS PRINCIPALES	18.783,44	8,45%
ÁREA NETA URBANIZABLE	201.525,34	90,64%
OBLIGACIONES PARA ZONA VERDE (18%)	40.019,91	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	40.061,95	18,02%
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%)	6.669,98	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	6.676,09	3,00%
VÍAS LOCALES	26.997,54	12,14%
ÁREA DESARROLLABLE (2)	127.789,76	57,48%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	8.318,80	3,74%
ÁREA ÚTIL	119.470,96	53,74%

(1) Incluye el área a canjear de 832,1 m² pertenecientes al Partícipe 3 (Ver artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017)

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

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	198.040,10	
ESTANQUES	2.464,22	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	195.575,88	100,00%
ACEQUIAS	3.742,99	1,91%
FRANJAS DE MANTENIMIENTO	896,17	0,46%
VÍAS PRINCIPALES	24.363,21	12,46%
ÁREA NETA URBANIZABLE	166.573,51	85,17%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (18%)	35.203,66	18,00%
ZONA VERDE LOCALIZADA	35.727,90	18,27%
OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO (3%)	5.867,28	3,00%
EQUIPAMIENTO LOCALIZADO	5.965,83	3,05%
VÍAS LOCALES	30.623,41	15,66%

ÁREA DESARROLLABLE (1)	94.256,37	48,19%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	7.748,10	3,96%
ÁREA ÚTIL	86.508,27	44,23%

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

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	%
ÁREA BRUTA	150.000,10	
ESTANQUES	1.928,40	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	148.071,70	100,00%
ACEQUIAS	979,40	0,66%
VÍAS PRINCIPALES	12.498,60	8,44%
ÁREA NETA URBANIZABLE	134.593,70	90,90%
OBLIGACIÓN DE ZONA VERDE (18%) 26.652,90 M2(2)	Por localizar	
OBLIGACIÓN PARA EQUIPAMIENTO (3%) 4.442,10 M2 (2)	Por localizar	
VÍAS LOCALES	13.516,20	9,13%
ÁREA DE BOSQUE (1)	37.027,30	25,01%
ÁREA DESARROLLABLE (3)	84.050,20	56,76%
COMPENSACIÓN MALLA VIAL	10.510,00	7,10%
ÁREA ÚTIL	73.540,20	49,67%

(1) Áreas indicativas calculadas con base en la información que aparece en el certificado de Tradición y Libertad y en la fotografía aérea de Google 2008. El área boscosa incluye un espejo de agua que debe ser identificado y precintado.

(2) No localizado

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

PARÁGRAFO 1. El área descrita en el Cuadro No. 3 pertenece a cuatro propietarios o partícipes, algunos cuyos predios formaron parte de predios de mayor extensión que por efectos del trazado de la futura Carretera quedaron con remanentes de áreas clasificadas como suelo rural, los cuales fueron segregados mediante la Licencia Urbanística de Subdivisión Rural No 760011140414 de Junio 12 de 2014 expedida por la Cu

Urbana No 1 de Cali, pudiendo estos ser utilizados para la localización de los espacios de regulación de aguas lluvias provenientes del área del Plan Parcial, sin que por ello pierdan su clasificación de Área Rural, o generen cesiones urbanísticas obligatorias. El remanente localizado en el área rural de propiedad participe 1, deberá ser segregado previo a la obtención de las licencias de urbanización de las Unidades de Gestión correspondientes.

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

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

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



ARTÍCULO 3. Modifíquese el artículo [15](#) del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

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

CUADRO No. 10. ÁREA DE CESIONES ESPACIO PÚBLICO

DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES POR PARTICIPE

DESCRIPCIÓN	PARTICIPE	ÁREA TOTAL PP				
1		2	3	4(1)		
UG1		UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	195.575,88	148.071,70	768.1
Cesión Obligatoria Zona Verde (18%)	25.840,25	14.179,66	36.488,52	35.203,66	26.652,91	138.1
Zona Verde localizada	25.848,72	14.213,23	36.571,74	35.727,90	26.652,91 (2)	139.1 (3)

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

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

(3) Área total de zona verde según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión del Partícipe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del presente artículo, y en los artículos [26](#), [30](#) y [33](#) del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 de Adopción.

CUADRO No. 11 ÁREA DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS

DISTRIBUCIÓN CESIONES OBLIGATORIAS PARA EQUIPAMIENTO POR PARTICIPE

DESCRIPCIÓN	PARTICIPE	TOTAL PP				
1		2	3	4(1)		
UG1		UG2	UG3	UG4	UAU1	
Área Generadora de Cesiones	143.556,95	78.775,88	202.714,00	195.575,88	148.071,70	768.1
Cesión Obligatoria Equipamiento (3%)	4.306,71	2.363,28	6.081,42	5.867,28	4.442,10	23.0
Equipamiento localizado	4.306,70	2.369,39	6.081,35	5.965,83	4.442,10 (2)	23.1 (3)

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

(2) Sin localizar

(3) Área total de equipamiento según la cartografía del Plan Parcial. Incluye el área mínima de cesión c

Partícipe 4 que debe definir su localización en el marco del ajuste al plan parcial para el área de la Unidad Actuación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo 2 del presente artículo, y en los artículos [26](#), [30](#) y [33](#) del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 de adopción.

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

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

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



ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo [23](#) del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

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

CUADRO No. 12 ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

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

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



ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo [27](#) del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

ARTÍCULO [27](#). OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinará el 25% del área de los predios a la construcción de Vivienda de Interés Social. Estas áreas aparecen localizadas en el Plan

D12 que forma parte integral del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y se discrimina en el siguiente cuadro:

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

PARTÍCIPE	UNIDADES DE GESTIÓN/ UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA ÚTIL (m ²)	OBLIGACIÓN DE (m ²)
P1	UG-1	78.924,43	19.731,11
UG-2		40.546,53	10.136,63
P2	UG-3	91.486,93	22.871,73
P3	UG-4	86.508,27	21.627,07
P4	UAU-1*	73.540,20	18.385,05
TOTAL		371.006,36	92.751,59

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

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

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

PARÁGRAFO 3. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 1000 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 4. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños predeterminados establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de la zona prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017. Lo anterior, no constituye modificación del Plan Parcial.

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



ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

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

Con el fin de regularizar los linderos de los predios sobre la Calle 61, propiedad del Participante 1 y del Participante 2,

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

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

CUADRO No. 15. UNIDAD DE GESTIÓN No. 1

RESUMEN DE ÁREAS UG1	CESIONES OBLIGATORIAS	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD					
M ²		%	M ²	%			
ÁREA BRUTA	146.570,61						
Estanque	3.013,66						
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	143.556,95	100,00%					
AFECTACIONES	ACEQUIA	1.790,01	1,25%				
CARRERA 109		7.044,51	4,91%				
CALLE 61		7.395,92	5,15%				
ÁREA NETA URBANIZABLE	127.326,51	88,69%					
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV5A	4.247,76	25.840,25	18,00%	25.848,72	1
		ZV6A	5.065,69				
		ZV7A	2.465,37				
		ZV8	6.400,62				
		ZV9	7.669,28				
EQUIPAMIENTO 1		4.306,70	4.306,71	3,00%	4.306,70	3,00%	
VÍAS LOCALES		CALLE 60 Bis	1.040,39	0,72%	17.085,06	11,90%	
		CALLE 60 A	3.443,80	2,40%			
		CALLE 60 B	4.087,04	2,85%			
		CARRERA 118 (Antes Cra. 118 Bis)	3.686,12	2,57%			

		CARRERA 118 A	4.827,71	3,36%		
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 12	9.555,76	6,66%		80.086,03	55,79%
	MANZANA 13	10.378,00	7,23%			
	MANZANA 14	21.057,64	14,67%			
	MANZANA 15	19.404,55	13,52%			
	MANZANA 16	19.690,08	13,72%			
ÁREA ÚTIL	MANZANA 12	9.555,76	6,66%		78.924,43	54,98%
	MANZANA 13	10.378,00	7,23%			
	MANZANA 14	21.057,64	14,67%			
	MANZANA 15	18.242,95	12,71%			
	MANZANA 16	19.690,08	13,72%			
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 12	0,00	0,00%	1.161,60	0,81%	
	MANZANA 13	0,00	0,00%			
	MANZANA 14	0,00	0,00%			
	MANZANA 15	1.161,60	0,81%			
	MANZANA 16	0,00	0,00%			

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

CUADRO No. 16 UNIDAD DE GESTIÓN No. 2

RESUMEN DE ÁREAS UG2	CESIONES OBLIGATORIAS	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD			
M ²		%	M ²	%	
ÁREA BRUTA	78.775,88				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	78.775,88	100,00%			
AFECTACIONES	FRANJA DE MANTENIMIENTO ACEQUIA EN EQ2	234,04	0,30%		
CALLE 61		4.343,01	5,51%		
ÁREA NETA URBANIZABLE	74.198,83	94,19%			

CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV5B	519,40	14.179,66	18,00%	14.213,23	1
		ZV6B	8.678,97				
		ZV7B	5.014,86				
EQUIPAMIENTO 2		2.369,39	2.363,28	3,00%	2.369,39	3,01%	
VÍAS LOCALES		CALLE 60 A	1.914,77	2,43%	9.912,48	12,58%	
		CALLE 60 B	2.681,11	3,40%			
		CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)	3.784,46	4,80%			
		CARRERA 119 A (Antes Cra 119)	1.532,14	1,94%			
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 2	26,97	0,03%		47.703,73	60,56%	
MANZANA 10		26.979,19	34,25%				
MANZANA 11		20.697,57	26,27%				
ÁREA ÚTIL	MANZANA 2	26,97	0,03%		40.546,53	51,47%	
MANZANA 10		23.162,99	29,40%				
MANZANA 11		17.356,57	22,03%				
ÁREA VÍAS LOCALES AL INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA 2	0,00	0,00%	7.157,20	9,09%		
MANZANA 10		3.816,20	4,84%				
MANZANA 11		3.341,00	4,24%				

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

CUADRO No. 17 UNIDAD DE GESTIÓN No. 3

RESUMEN DE ÁREAS UG3	CESIONES OBLIGATORIAS	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD			
M ²	%	M ²	%		
ÁREA BRUTA	202.714,00				

ÁREA GENERADORA DE CESIONES	202.714,00	100,00%						
AFECTIONS	ACEQUIA	2.434,09	1,20%					
FRANJA MANTENIMIENTO ACEQUIA EN EQ 3		999,47	0,49%					
CARRERA 109		12.738,66	6,28%					
CARRERA 120		1.659,34	0,82%					
CALLE 60		16.412,64	8,10%					
CALLE 61		5.847,23	2,88%					
ÁREA NETA URBANIZABLE	162.622,57	80,22%						
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV2A	3.985,52	36.488,52	18,00%	36.571,74	1	
		ZV3	16.884,30					
		ZV5C	15.701,92					
EQUIPAMIENTO 3		6.081,35	6.081,42	3,00%	6.081,35	3,00%		
		CALLE 60 (nueva)	1.802,11	0,89%	22.110,05.	10,91%		
VÍAS LOCALES		CALLE 60 Bis	1.226,90	0,61%				
		CALLE 60 A	819,23	0,40%				
		CALLE 60 B	1.154,12	0,57%				
		CALLE 60 0	601,20	0,30%				
		CARRERA 118 A	1.633,69	0,81%				
		CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)	2.261,55	1,12%				
		CARRERA 119 A (Antes Cra. 119)	4.142,23	2,04%				
		CARRERA 119B (Antes Cra. 119 A)	5.636,30	2,78%				

		CARRERA 119C (Antes Cra. 119 B)	2.832,72	1,40%		
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA1A	9.718,24	4,79%		97.859,43	48,27%
MANZANA 1B		11.633,42	5,74%			
MANZANA 2		31.984,46	15,78%			
MANZANA 3		20.809,85	10,27%			
MANZANA 4		19.721,05	9,73%			
MANZANA 5A		3.992,41	1,97%			
ÁREA ÚTIL	MANZANA1A	9.718,24	4,79%		91.486,93	45,13%
MANZANA1B		11.633,42				
MANZANA 2		27.846,96	13,74%			
MANZANA 3		19.748,35	9,74%			
MANZANA 4		18.547,55	9,15%			
MANZANA 5A		3.992,41	1,97%			
ÁREA VÍAS LOCALES INTERIOR DE SUPERMANZANAS	MANZANA1A	0,00	0,00%	6.372,50	3,14%	
MANZANA 1B		0,00	0,00%			
MANZANA 2		4.137,50	2,04%			
MANZANA 3		1.061,50	0,52%			
MANZANA 4		1.173,50	0,58%			
MANZANA 5A		0,00	0,00%			

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

CUADRO No. 18 UNIDAD DE GESTIÓN No. 4

RESUMEN DE ÁREAS UG4	CESIONES OBLIGATORIAS	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
M ² %		M ²	%
ÁREA BRUTA	198.040,10		
ESTANQUES	2.464,22		
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	195.575,88	100,00%	

AFECTACIONES	ACEQUIA	3.742,99	1,91%				
FRANJA MANTENIMIENTO ACEQUIA EN EQ4		896,17	0,46%				
CARRERA 120		17.816,29	9,11%				
CALLE 60		6.546,92	3,35%				
ÁREA NETA URBANIZABLE	166.573,51	85,17%					
CESIONES OBLIGATORIAS	ZONAS VERDES	ZV1	9.462,40	35.203,66	18,00%	35.727,90	1
		ZV2B	10.735,82				
		ZV4	15.529,68				
EQUIPAMIENTO 4		5.965,83	5.867,28	3,00%	5.965,83	3,05%	
VÍAS LOCALES		CALLE 54 (Antes Cll. 55)	8.291,90	4,09%	30.623,41	15,66%	
		CALLE 55 (Antes Cll. 57)	4.219,00	2,08%			
		CALLE 60 A	1.435,61	0,71%			
		CALLE 60 B	1.243,54	0,61%			
		CALLE 60 C	606,20	0,30%			
		CARRERA 119 (Antes Cra. 118 B)	1.760,35	0,87%			
		CARRERA 119A (Antes Cra. 119)	3.429,00	1,69%			
		CARRERA 119 B (Antes Cra. 119 A)	4.426,82	2,18%			
		CARRERA 119 C (Antes Cra. 119 B)	5.210,99	2,57%			
ÁREA DESARROLLABLE*	MANZANA 5	4.842,52	2,48%		94.256,37	48,19%	
MANZANA 6		11.633,97	5,95%				
MANZANA 7		18.283,14	9,35%				

MANZANA 8		18.860,38	9,64%		
MANZANA 9		31.004,99	15,85%		
MANZANA 9A		9.631,37	4,92%		
ÁREA ÚTIL	MANZANA 5	4.842,52	2,48%	86.508,27	44,23%
MANZANA 6		11.633,97	5,95%		
MANZANA 7		16.583,64	8,48%		
MANZANA 8		17.134,68	8,76%		
MANZANA 9		26.682,09	13,64%		
MANZANA 9A		9.631,37	4,92%		
ÁREA LOCALES INTERIOR DE SUPERMANZANAS	VÍAS AL DE MANZANA 5	0,00	0,00%	7.748,10	3,96%
MANZANA 6		0,00	0,00%		
MANZANA 7		1.699,50	0,00%		
MANZANA 8		1.725,70	0,00%		
MANZANA 9		4.322,90	0,00%		
MANZANA 9A		0,00	0,00%		

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

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

PARÁGRAFO 2. La Unidad de Actuación Urbanística, que corresponde al predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 370-383109 (Partícipe 4), previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberá realizar ajuste al plan parcial, a fin de definir la localización del suelo público, para lo cual deberá elaborar y presentar para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación los diagnósticos y propuestas urbanísticas, donde se incluyan los estudios topográficos, geológicos y geomorfológicos, hidrológicos, valoración ambiental de la zona boscosa y de las corrientes de agua, Plan de manejo Ambiental y diseño de redes de servicios públicos, los cuales serán posteriormente remitidos a la Autoridad Ambiental para realizar el trámite de Concertación Ambiental. La prestación de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE estará sujeta a la participación en el fideicomiso constituido con este propósito.

PARÁGRAFO 3. Para el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión, se debe obtener su correspondiente licencia de urbanización, o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada

ellas. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización cumpliendo con las previsiones contenidas en el Decreto 4112.010.20.0365 de 2017 y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo propio del proceso de urbanización, para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. En cada etapa se podrá solicitar expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos, así como el cumplimiento autónomo de las obligaciones urbanísticas correspondientes.

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

☐ ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 31 del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

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

CUADRO No. 19 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES	CARGAS URBANÍSTICAS ,	TIPO DE CARGA					
		PARTÍCIPE	GENERAL	OTRO			
		1	2	3	4		
		UG-1	UG-2	UG-3	UG-4	UAU-1	
SISTEMA VIAL	ARTERIAL	Carrera 109	Cesión del área afectada entre Calles 60 y 61 Construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 60Bis, y construcción de medio separador entre Calles 60 y 61, incluida dentro del ámbito de			X	

		aplicación del Plan Parcial Cachipay.			
	Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61.	X			
	Carrera 120	Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre límite occidental del área del Plan Parcial y Calle 60C.		X	
	Cesión y construcción de la calzada norte y medio separador entre las Calles 60C y 61.		X		
	Calle 60	Cesión y construcción de la calzada occidental, y medio separador entre las Carreras 118 y 119A.			
	Cesión y construcción de la calzada oriental y medio separador entre las Carreras 109 y 119B,		X		
	Cesión y construcción de la calzada completa entre las Carreras 119B y 119C.		X		
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119A y 119B, y del perfil completo entre las Carreras 119C y 120.		X		
	Calle 61	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre la Carrera 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2	X		
	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, hasta la Carrera 119A (límite norte de la Unidad de Gestión 3).	X			

	Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre la carrera 119A (límite sur de la Unidad de Gestión 2) y la Carrera 120			X	
LOCAL	Carrera 118 (Antes Carrera 118 Bis)	Cesión del área afectada y construcción de media calzada (calzada sur) entre Calles 55 y 60.			
	Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.		X		
	Carrera 118A	Cesión y construcción entre Calles 55 y 60.			
	Cesión y construcción entre Calles 60 y 60Bis.			X	
	Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.		X		
	Carrera 119 (Antes Carrera	Cesión y construcción entre Calles 54 y 55.		X	
	Cesión y construcción entre Calles 55 y 60.				
	118 B)	Cesión y construcción entre Calle 60 y límite occidental con la Unidad de Gestión 2.		X	
	Cesión y construcción entre límite oriental de la Unidad de Gestión 3 y Calle 61.		X		
	Carrera 119A (Antes Carrera 119)	Cesión y construcción de la calzada completa entre las calles 54 y 55, y media calzada (calzada sur) entre Calles 55 y 60.		X	
	Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre Calles 55 y 60.				

	Cesión y construcción entre Calles 60 y 60A, y de media calzada (calzada sur) entre Calles 60A y 61.		X	
	Cesión y construcción de media calzada (calzada norte) entre Calles 60A y 61.	X		
	Carrera 119B (Antes Carrera 119A)	Cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calle 54 y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y de media calzada (calzada norte) entre este punto y la Calle 60.		X
	Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y la Calle 60		X	
	Cesión y construcción entre Calles 60 y 61		X	
	Carrera 119C (Antes Carrera 119B)	Cesión y construcción de la calzada completa entre Calle 55 y límite occidental de la Unidad de Gestión 3, y entre el límite occidental y oriental del Eq 4. Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre Calle 60 y límite occidental Eq4, y entre límite oriental Eq4 y Calle 60C.		X
	Cesión y construcción de la calzada completa entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y entre Calle 60C y 61. Cesión y construcción de media calzada		X	

	norte entre Calle 60, y límite occidental del Eq4, y entre límite oriental del Eq4 y la Calle 60C.			
	Calle 54 (Antes Calle 55)	Cesión del área entre Carreras 118 y 119. Cesión y construcción entre Carreras 119 y 120.		X
	Calle 55 (Antes Calle 57)	Cesión y construcción de media calzada (calzada oriental) entre Carreras 119 y 119A.		
	Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 119 y 119A, y de la calzada completa entre Carreras 119A y 120			X
	Calle 60 Nueva	Cesión y construcción entre la Carrera 109 y la Carrera 118A		X
	Calle 60Bis	Cesión y construcción de media calzada occidental entre Carreras 109 y 118A.		X
	Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.		X	
	Calle 60A	Cesión y construcción entre la Carrera 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2.	X	
	Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1, y el límite oriental de la Unidad de Gestión 3, y a partir de este punto media calzada oriental hasta la Carrera 119A.		X	

		Cesión y construcción de media calzada (calzada occidental) entre el límite de la Unidad de Gestión 2 (el punto situado aproximadamente a 41 metros al sur de la Carrera 119) hasta la Carrera 119A.		X	
		Cesión y construcción entre Carreras 119C y 120.		X	
		Calle 60B	Cesión y construcción entre Carreras 109 y el límite norte de la Unidad de Gestión 2	X	
		Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 y la carrera 119A.	X		
		Cesión y construcción entre Carreras 119A y 119B.		X	
		Cesión y construcción entre Carreras 119C y 120.		X	
		Calle 60C	Cesión y construcción de media calzada (Calzada occidental) entre Carreras 119C y 120.		X
		Cesión y construcción de media calzada (Calzada oriental) entre Carreras 119C y 120.		X	
SISTEMA AMBIENTAL	Acequias y Estanques	Modificación del extremo suroccidental y conservación del estanque Cachipay y adecuación de la franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.		X	
		Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la	X		

		franja de mantenimiento con carácter forestal protector.				
		Construcción de la tubería de alimentación de la laguna desde la acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3	X	X	X	
		Conservación y rectificación de las acequias 5.3.5, 5.3.5.3 y 5.3.8.1 y adecuación de las franjas de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector.	X	X	X	X
		Construcción de los box culvert para el paso de las acequias (incluidos en las vías).	X	X	X	X
Forestación		Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes.	X	X	X	X
SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS	Zonas Verdes	Cesión y adecuación de 25.848,72 m ² de las zonas verdes ZV5A, ZV6A, ZV7A, ZV8, ZV9	X			
		Cesión y adecuación de 14.213,23 m ² de las zonas verdes ZV5B, ZV6B, ZV7B	X			
		Cesión y adecuación de 36.571,74 m ² de las zonas verdes ZV2A, ZV3, ZV5C		X		

		Cesión y adecuación de 35.727,90 m ² de las zonas verdes ZV1, ZV2B, ZV4		X			
		Cesión y adecuación del 18% del área generadora de cesiones para zona verde.					X
Equipamientos		Cesión de 4.306,70 m ² para el Equipamiento 1	X				
		Cesión de 2.369,39 m ² para el Equipamiento 2	X				
		Cesión de 6.081,35 m ² para el Equipamiento 3		X			
		Cesión de 5.965,83 m ² para el Equipamiento 4		X			
		Cesión y adecuación del 3% del área generadora de cesiones para equipamiento					X
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)
		Construcción de la red interna de acueducto.	X	X	X	X	X
Alcantarillado Sanitario		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)

	Corredor Cali - Jamundí.					
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	x'	X	X	X	X
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí.	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)	X (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.	X	X	X	X	X
	Participación en la construcción de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas y su drenaje a la acequia 5.3.5.3.	X	X	X	X	X
	Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109.	X (4)	X (4)	X (4)		
	Adecuación de un área de regulación de aguas lluvias internas de la UAU.					X
Energía y Telecomunicaciones	Retiro red aérea trifásica existente					X
	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.	X	X	X	X	X
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a	X	X	X	X	X

	excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.					
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.	X	X	X	X	X
	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.	X	X	X	X	X
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio					
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 19.731,11 m ² a localizar en la Unidad de Gestión 2 del mismo propietario.	X				
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda d(Interés Social, correspondiente a 10.136,63 m ² a localizar en la mism; unidad de gestión. En esta Unidad se cumple también la obligación de VIS de la Unidad de Gestión 1 correspondiente a 19.731,11 m ² .	X				

	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 22.428,73 m2 a localizar en la misma unidad de gestión.		X	
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 21.627,07 m2 a localizar en la misma unidad de gestión.		X	
	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social y localizarla en la misma unidad de actuación urbanística.			X

(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicom Corredor Cali -Jamundí, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través, de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.

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

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

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

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



ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo [32](#) del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

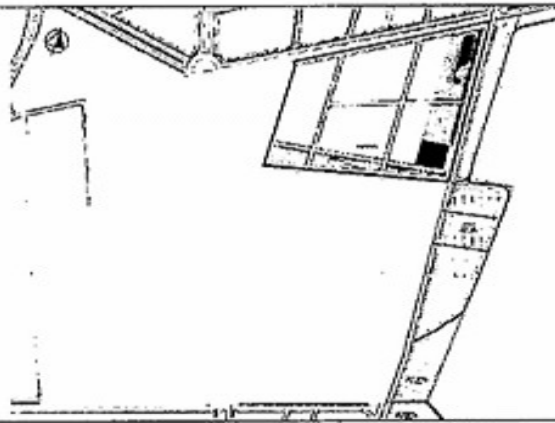
ARTÍCULO [32](#). REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación, se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada

unidad de gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO, DELIMITACIÓN ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

PARTÍCIPE 1. COMFENALCO VALLE

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

CUADRO No. 20

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 1		
Diagrama de Localización		
Área Bruta		146.570,61 m ²
Delimitación		Norte: Carrera 109 Sur: Acequia 5.3.8.1. Occidente: Calle 60 Bis. Oriente: Calle 61.
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zona Verde		Ceder y adecuar 25.848,72 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9, localizadas en la misma unidad de gestión.
Equipamiento		Ceder 4.306,70 m ² correspondientes al Eq1 (antes equipamiento 2) localizado en la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial	Carrera 109: Cesión del área afectada y construcción de la calzada sur entre Calles 60Bis y 61.
		Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre el límite norte del Plan Parcial y el límite sur de la UG1.
	Local	Calle 60 Bis: Cesión y construcción de media calzada oriental entre Carreras 109 y 118A.
		Calle 60 A: Cesión y construcción entre Carrera 109 y límite norte de la UG2.
		Calle 60 B: Cesión y construcción entre Carreras 109 y el límite norte de la UG2.
		Carrera 118 (Antes carrera 118 Bis): Cesión y construcción entre Calles 60A y 61.
		Carrera 118A: Cesión y construcción entre Calles 60Bis y 61.
Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)		
Sistema Ambiental	Modificación y recuperación del estanque, y adecuación de la franja de mantenimiento con carácter forestal protector.	
	Construcción de la tubería de alimentación del estanque desde la Acequia 5.3.8.1 y su drenaje a la acequia 5.3.5.3	
	Conservación de la acequia 5.3.8.1 y de sus franjas de mantenimiento de cinco (5) m a cada lado con carácter forestal protector.	
	Construir los box culvert de paso para las acequias.	
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv5A, Zv6A, Zv7A, Zv8 y Zv9.	
SERVICIOS PÚBLICOS		

Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundi. (1)
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
	Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109. (2).
	Participación en la adecuación de la laguna de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, y su drenaje a la acequia 5.3.5.3 (2).
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi. (1) (3)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión.
	Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.
	Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social, correspondiente a 19.731,11 m ² a localizar en la Unidad de Gestión 2 del mismo propietario.
APROVECHAMIENTOS	
Supermanzanas	No 12, 13, 14, 15 y 16
Área Desarrollable	80.086,03 m ²
Área Útil	78.924,43 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice de Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS establecidos por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,5 m ² .
Índice de Construcción	1.4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 127.326,51 m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	Los mayores costos de demolición que afectan la UG 1 serán identificados posteriormente con base en la evaluación de las instalaciones existentes con el fin de establecer la posibilidad de reutilización de algunas de ellas.
(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley.	
(2) Localizada por fuera del área del Plan Parcial.	
(3) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.	

UNIDAD DE GESTIÓN 2

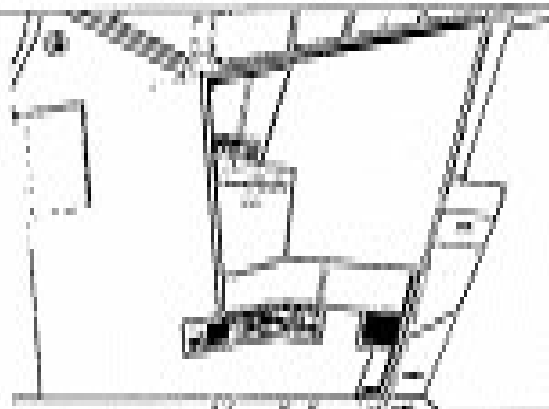
Corresponde a un globo de 78.775,88 m² a cargo del Partícipe 1 que se conforma por la otra porción de predio 6 que fue propiedad de la Alianza Francesa, con cabida de 77.943,8 m² y propiedad del Partícipe 2 por el predio 2 con cabida de 832,1 m² propiedad del Partícipe 3. Como se mencionó en el artículo 30 del Decreto 4112.010.20.0365 de 2017, se propone el canje de la porción triangular del predio 6 por fuera de área de expansión por el predio 2, ambos de áreas similares, con el fin de regularizar los linderos del predio de propiedad de Comfenalco sobre la Calle 61 y conformar la UG2.

CUADRO No. 21

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 3

Diagrama de Localización			
Área Bruta		76.776,66 m ² (superficie área de la parcela investigada objeto de estudio)	
Nomenclación		Módulo Arquitectónico S.B.B.1 Barrio Barrera 110 Quilómetro: Calle 60A, límite con la UG3 Oriente: Calle 61	
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
Zonas Verdes		Césped y árboles 14.819 m ² correspondientes a las zonas verdes Zv01, Zv02 y Zv75, pertenecientes al loteo de la misma unidad de gestión.	
Equipamiento		Hogar o sala 60 m ² correspondientes al hijo (antes matrimonio) de la vivienda en la misma unidad de gestión.	
Sistema Vial	Arterial	Calle 61: Cesión y construcción de la calzada occidental y medio separador entre zonas sur de la UG1 y la Carrera 110 (límite norte de la Unidad de Gestión 3).	
	Local	Calle 60A: Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 y el límite oriental de la Unidad de Gestión 3, y a partir de este punto medio calzada oriental hasta la Carrera 110A.	
		Cesión y construcción entre el límite sur de la Unidad de Gestión 1 y la Carrera 110A.	
		Carrera 110 (antes carrera 110B): Cesión y construcción entre límite oriental de la Unidad de Gestión 2 y Calle 61.	
		Carrera 110A (antes carrera 110): Cesión y construcción de media calzada (separador norte) entre Calles 60A y 61.	
Vías locales para 100 mts aprox. de ancho entre las vías para 200 mts en cuyo caso el área no cedida en vías locales será correspondiente a zonas verdes y parques (árbolitos 60 y 61) Adquirido 60 de 2000.			
Sistema Ambiental	Preservación y restauración de la avifauna por S.B.B.1 en el área de su propiedad, entre límites occidentales de la UG1 y la UG2, y abandono de las tierras de parcelamiento de zonas por materia a cada uno con carácter formal prometido.		
	Construcción de los tres columnas para el paso de los animales (colocadas en las vías).		
	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Consejo de Nomenclatura Urbana en las zonas verdes Zv01, Zv02 y Zv75.		
SERVICIOS PÚBLICOS			

DELIMITACIONES URBANÍSTICAS UNIDAD DE GESTIÓN 2

Diagrama de Localización		
Área Bruta		200.714,00 m ²
Delimitación		Norte: Carrera 50B Sur: En línea cuadrada conformada por la Carrera 119C (antes Carrera 119B), limitando el sectoramiento 4 (antes equipamiento 1), Carrera 119B (antes Carrera 119B), la Calle 60 E y la Carrera 120 Oeste: En línea cuadrada conformada por la Calle 60, la Carrera 119B (antes Carrera 119A), el límite oeste de la ZONA y la Carrera 119 G (antes Carrera 119B). Oriente: En línea cuadrada conformada por la Calle 61, Carrera 119A (antes Carrera 119), Calle 60 A, limitando la ZONA y la Calle 60B.
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
Zonas Verdes		Crear y adoptar 26.871,74 m ² correspondientes a las zonas verdes ZONA, ZONA y ZONA, distribuidas al interior de la misma unidad de gestión.
Equipamiento		Crear 6.001,35 m ² correspondiente al Eq 2 (antes Eq 1A) localizada al interior de la misma unidad de gestión.
Sistema Vial	Arterial	Carrera 10B: Creación del área afectada entre Calles 60 y 61, y construcción de la calzada sur entre Calles 60 y 61B, y construcción de la sección de separador vial entre Calles 60 y 60 B, incluido dentro del ámbito de aplicación del Plan Mayor de Gestión.
		Carrera 120: Creación y construcción de la calzada norte y medio superior entre las Calles 60C y 61.
		Calle 60: Creación y construcción de la calzada interior y medio separador entre las Carreras 10B y 119B.
		Creación y construcción del perfil completo de la vía entre las Carreras 119B y 119C.
	Local	Calle 61: Creación y construcción de la calzada occidental y medio separador entre las Carreras 119A y 120.
		Calle 60 (nuevo): Creación y construcción entre Carrera 50B y Carrera 119A.
		Calle 60 B: Creación y construcción de media calzada (calzada occidental) entre Carreras 50B y 119A.
		Calle 60 A: Creación y construcción de media calzada (calzada residencial) entre el inicio de la Unidad de Gestión 2 (el punto situado aproximadamente a 41 metros al sur de la Carrera 119) hasta la Carrera 119A.
		Calle 60 B: Creación y construcción entre Calles 119B y 119C.
		Calle 60 C: Creación y construcción de media calzada oriental entre Carreras 119C y 120.
		Carrera 119A: Creación y construcción de la totalidad de la calzada entre Calles 60 y 60B.
		Carrera 119 (antes Carrera 119B): Creación y construcción entre Calle 60 y línea occidental de la Unidad de Gestión 2.
		Carrera 119 A (antes Carrera 119): Creación y construcción de la totalidad de la

	calzada entre Calles 60 y 60A, y de media calzada sur entre Calles 60A y 61. Carrera 119 B (Antes Carrera 119A): Cesión y construcción de media calzada (calzada sur) entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y cesión y construcción de la totalidad de la calzada entre Calles 60 y 61. Carrera 119 C (Antes Carrera 119B): Cesión y construcción de la calzada completa entre límite oriental de la Unidad de Gestión 4 y Calle 60, y entre Calle 60C y 61. Cesión y construcción de media calzada norte entre Calle 60, y límite occidental del Eq4, y entre límite oriental del Eq4 y la Calle 60C. Vías locales cada 100 mts aprox. Se puede optar por vías cada 220 mts en cuyo caso el área no cedida en vías deben ser compensadas en zonas verdes y parques (artículos 80 y 281 Acuerdo 69 de 2000)
Sistema Ambiental	Conservación de las acequias 5.3.8.1 y 5.3.5.3 y adecuación de su franja de mantenimiento de cinco (5) metros a cada lado con carácter forestal protector. Construir los box culvert de pasos respectivos para las acequias. Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies acorde al Estatuto de Silvicultura Urbana en las zonas verdes Zv2A, Zv3 y Zv5C acorde con el Estatuto de Silvicultura Urbana.
SERVICIOS PÚBLICOS	
Acueducto	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundi. (1) Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi. (1) (2) Construcción de la estación de bombeo de aguas lluvias y su conducción al canal Carrera 109. Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi. (1) (4) Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía	Participar en la extensión de red trifásica aérea de media tensión. Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS. Construcción de la red subterránea de alumbrado público.
Telecomunicaciones	Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio.
VIS	Destinar mínimo el 25% del área útil a la construcción de Vivienda de Interés Social correspondiente a 22.428,73 m ² a localizar en la misma unidad de gestión.
APROVECHAMIENTOS	
Supermanzanas	No 1A, 1B, 2, 3, 4 y 5A
Área Desarrollable	97.859,43 m ²
Área Útil	91.486,93 m ²
Uso del Suelo	Área de Actividad Residencial Predominante
Índice Ocupación	0,30 para Vivienda VIS y 0,24 para Vivienda No VIS, establecidos en el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.625,4m ² .
Índice Construcción	1,4 establecido por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 162.622,57m ² .
Altura	-
Otras Disposiciones	La incorporación del estudio de aguas lluvias de IGEI, requiere la ampliación de los perfiles viales para incorporar los canales correspondientes, resultando una cesión adicional para la Carrera 109 de 3.716,23m ² y para la Carrera 120 de 311,88 m ² , que asume el partícipe. Para compensar esta nueva carga de tipo general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un

	sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.
(1) Las redes matrices ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi, donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta, y se podrán compensar a través de cualquiera de los mecanismos de compensación establecidos en la ley. (2) La carga de la cesión y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Carrera 109 se comparte con el Plan Parcial Guayabal y de la Carrera 120 con el Plan Parcial Lituania Dalandia. (3) Localizada por fuera del área del Plan Parcial. (4) En caso de que se demore la construcción y puesta en funcionamiento de la solución definitiva establecida por EMCALI (EBAR o PTAR Sur), se proveerá el servicio con una solución transitoria de manera individual.	

PARTÍCIPE 3. LUKAUSKIS IGLESIAS S.A.S.

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

CUADRO No. 23

[illegible]

[illegible]

APROPOSICIONES	
Superficies	No 1, 6, 7, 8, 9 y 34
Área Desampliable	3408,09 m ²
Área Jai	8508,09 m ²
Uso del Suelo	Área de Rotunda/Residencia Predominante
Índice Ocupación	1,58 por Vivienda (V) y 1,34 por Vivienda No (V), establecida por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 180370,5 m ² .
Índice Construcción	1,4 establecida por el Acuerdo 069 de 2000 con base a un Área Neta Urbanizable de 180370,5 m ² .
Área	-
Otras Disposiciones	Continuación del estudio de aguas lluvias de 1081, requiere ampliación de las perforaciones para incorporar los canales correspondientes, resultando una zona adicional para la Zona 1081 de 3408,09 m ² , que suma el perímetro. Para compensar la nueva carga del agua general se propone un aumento en la densidad de viviendas, utilizando un sistema similar al establecido en el parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.
(7) Los costos relativos ejecutados por los particulares en función con recursos del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundí, donde cada proyecto opere dentro del área de infraestructura, y se podrá compensar a través de cualquier otro mecanismo de compensación establecido en la ley. (8) Carga de la zona y construcción del canal de aguas lluvias externas de la Zona 1081 con el Plan Parcial de Urbanización. (9) Localización de las viviendas del Plan Parcial. (10) En caso de que se denore la construcción, queda en funcionamiento de la solución definitiva establecida por el Acuerdo 069 de 2000, se mantendrá vigente con una solución transitoria de manera eventual.	

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



ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo [34](#) del Decreto 4112.010.20.0365, el cual quedará así:

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

Cuadro No. 25. Densidades Máximas Vivienda

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

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 343 del POT, cada Unidad de Gestión efectuar aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales podrán ser trasladadas entre Unidades de Gestión según se requiera, siempre y cuando concurren los partícipes de las unidades entre las cuales se pretenda llevar a cabo dicho traslado. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditada en los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de ser públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.



ARTÍCULO 10. VIGENCIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y los artículos que no se modifican del Decreto 4112.010.20.0365 mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes.

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)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE C**