

DECRETO 4112.010.20.0778 DE 2023

(octubre 31)

Boletín Oficial No. 175. 2023, noviembre 1

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se modifica el Decreto 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capricho, ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali-Jamundí".

El ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° 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 artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".

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

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

Que, a su vez, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.1.3, en relación con los instrumentos de gestión y financiación para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial dispone la necesidad de definir "(...) Las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados (...)", lo cual permite que se faciliten las acciones de gestión asociada

entre particulares, que garanticen el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial, así como la materialización del conjunto de beneficios que de estos se derivan.

Que el Acuerdo Municipal 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 ajuste del presente Plan Parcial, por cuanto su adopción se efectuó al tenor de la precitada norma y conforme las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015 los ajustes de planes parciales se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

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

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

Que mediante Decreto Distrital No. 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano El Capricho, ubicado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí.

Que mediante comunicación No. No. 202241730101141782 del 21 de julio de 2022 y en virtud del Poder Especial otorgado por las Constructoras MELÉNDEZ S.A. y COLPATRIA S.A.S., el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELÁSQUEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 29.503.176 de Florida (Valle del Cauca), representante legal de la firma ÓSCAR VÁSQUEZ GESTIÓN URBANA S.A.S identificada con NIT. No. 900.422.913-5 solicitó modificación al Decreto No. 0737 de 2019, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL CAPRICH, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ".

El señor ÓSCAR VÁSQUEZ VELÁSQUEZ, actúa de conformidad con poder conferido el 9 de junio de 2022 por el señor JOSÉ HUMBERTO OSPINA GARCÍA identificado con cédula de ciudadanía No. 11.341.782 de Zipaquirá Cundinamarca, quien actúa en calidad de representante legal de CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S con Nit. No. 860.058.070 -6 y CARMEN EUGENIA POSADA GRANADA identificada con cédula de ciudadanía No. 29.503.173 de Florida (Valle del Cauca) representante legal de CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A con Nit. No. 890.302.629-8, otorgado en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, D.C.; lo anterior, para realizar todos los trámites necesarios ante el Departamento Administrativo de Planeación de Santiago de Cali para el ajuste del plan parcial El Capricho.

Que adjunto al poder conferido se anexa certificación de mayo 26 del 2022, suscrita por el señor

DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA, representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, actuando como vocera y Administradora del Fideicomiso El Capricho, en la cual se manifiesta lo siguiente:

"(...) Que para todos los efectos a los que haya lugar, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A, identificada con Nit. 860.058.070-6 y CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A identificada con Nit. 890.302.629-8, ostentan la calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO dentro del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso El Capricho, constituido mediante documento privado suscrito el día 18 de septiembre de 2019.

Que el patrimonio autónomo en mención se encuentra conformado por los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-296293, 370-565899, 370-620299, 370-565900, 370-565901, 370-565902, 370-565903, 370-565904, 370-565905 y 370-296292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales fueron transferidos al mencionado fideicomiso a título de constitución de fiducia mercantil a través de la escritura pública No. 2.100 del 23 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Catorce del Círculo de Cali, con el fin de desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el mismo denominado El Capricho.

Dicho Fideicomitente se encuentra plenamente facultado para ser titular de las licencias de construcción y en tal condición, solicite, trámite, radique solicitudes y demás actos pendientes a la expedición y ocupación del espacio público, propiedad horizontal y permisos ambientales sobre los predios que son de propiedad de Alianza Fiduciaria S.A, como vocera y Administradora del Fideicomiso El Capricho. (...)

Finalmente, EL FIDEICOMITENTE se encuentra facultado para adelantar cualquier otro trámite que se requiera, para la construcción que se desarrollará en los inmuebles identificados con los Folios de matrícula inmobiliaria No. 370-296293, 370-565899, 370-620299, 370-565900, 370-565901, 370-565902, 370-565903, 370-565904, 370-565905 y 370-296292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y cuenta con plena facultad de delegar en un tercero que designe para tal fin, la gestión de estas actividades.

El titular de las licencias de construcción será el Fideicomitente Desarrollador y en ningún caso el titular de la licencia podrá ser la Fiduciaria o El Fideicomiso (...)"

Que en la solicitud de modificación presentada, se manifiesta básicamente lo siguiente:

"(...) Según el parágrafo 1 del artículo 3 del mencionado decreto, fueron definidas ocho (8) Unidades de Gestión, las cuales no fueron concebidas de forma autónoma por cada inmueble del Plan Parcial, por lo que para su gestión y ejecución se definieron como instrumentos la integración inmobiliaria y el reajuste de tierras, en adelante "Reconformación de Predios", que se realizará mediante la constitución de un "Ente Gestor" que deberá cumplir la totalidad de las obligaciones urbanísticas, a partir de la concurrencia de todos los predios que conforman las Unidades de Gestión tal como se detalla en la Tabla 6 transcrita en el citado parágrafo.

De acuerdo también con lo previsto en el artículo 36 del referido decreto, de conformidad con el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios propuestos para el Plan Parcial, las Unidades de Gestión no son autónomas, por lo cual, el total de las obligaciones urbanísticas se deberá ejecutar por parte

de los titulares del derecho de dominio de los inmuebles a través de un Ente Gestor, que puede ser constituido mediante un mecanismo fiduciario o una sociedad comercial.

Por razón de lo anterior, se constituyó el Ente Gestor con la participación de todos los titulares del derecho de dominio de los inmuebles del Plan Parcial, para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Gestión, en la forma como se indica más adelante.

Las sociedades: AGROPECUARIA ZUCURAY S.A. - AGROZ; INMOBILIARIA PIEDRACHIQUITA S.A. - PIEDRACHIQUITA; AGROPECUARIA TODO EN GANADO S.A.S - ATOGAN; ORGANIZACIÓN PELÁEZ S.A. - OPEL; (en adelante las "Sociedades del Grupo Peláez"), mediante documento privado de fecha 18 de septiembre de 2019 celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. por el cual se constituyó el Fideicomiso EL CAPRICHIO. Mediante Escritura Pública No. 2100 del 23 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaría Catorce del Círculo de Cali, la cual se encuentra registrada en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes, dichas sociedades le transfirieron al Fideicomiso EL CAPRICHIO a título de propiedad fiduciaria el derecho de dominio de los inmuebles que conforman el Plan Parcial.

Mediante documentos privados de fecha 27 de diciembre de 2019 y 8 de febrero de 2020, las Sociedades del Grupo Peláez cedieron a Diego Peláez Maya y Rodrigo Peláez Maya respectivamente, una parte de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso, quedando todos estos en conjunto como Fideicomitentes, cesión que se produjo como consecuencia de acuerdos a los que llegaron dichas compañías con las mencionadas personas naturales, actos que fueron expresamente autorizados por sus máximos órganos sociales en cumplimiento de las previsiones contenidas en el numeral 7 del artículo 23 de la Ley 222 de 1995 y del Decreto Reglamentario 1925 de 2009.

En consecuencia, los derechos fiduciarios en el Fideicomiso EL CAPRICHIO quedaron establecidos de la siguiente manera, siendo este Fideicomiso el único titular del derecho de dominio de los inmuebles que conforman el Plan Parcial: (i) AGROZ 0.52%; (ii) ATOGAN 21.28%; (iii) PIEDRACHIQUITA 64.79%; (iv) OPEL 5.58%; (v) RODRIGO PELÁEZ MAYA 3.915% y (vi) DIEGO PELÁEZ MAYA 3.915%, (en adelante los "Fideicomitentes Iniciales").

De acuerdo con el artículo 3 del Plan Parcial, su composición predial está integrada por diez (10) predios que tienen un área total de 1.553.463,840 M², según el siguiente detalle:

Tabla No. 1.1

Composición Predial

Propietario	Inmueble	Matrícula Inmobiliaria	Área según Plan Parcial Mts ²
PIEDRACHIQUITA	Piedrachiquita	370-296292	1.126.628,170
OPEL	La Querencia	370-296293	96.971,830
ATOGAN	Lote 1	370-565899	94.319,784
ATOGAN	Lote 2	370-565900	91.936,000
ATOGAN	Lote 3	370-565901	89.273,005
ATOGAN	Lote 4	370-565902	11.862,698
ATOGAN	Lote 11	370-296291	17.485,353
AGROZ	Lote 12	370-620299	10.000,000
ATOGAN	Callejón 1	370-296289	8.079,000
ATOGAN	Callejón 2	370-296290	6.908,000
Totales	1.553.463,840		

Fuente: Decreto Distrital No. 0737 de 2019 - Plan Parcial EL CAPRICHO

En concordancia con el artículo 32 del Plan Parcial, el área útil total del mismo es de 718.523,018 M², una vez descontadas las áreas de afectaciones y cesiones según la Tabla No. 13 consignada en el mismo artículo, de la cual se obtuvo el siguiente resumen:

Tabla No. 1.2 Cuadro General de Áreas

Cuadro General de Áreas

Descripción	Área Mts ²	%	Área Total Mts ²
ÁREA BRUTA	100%		1.553.464
AFECCIONES URBANÍSTICAS	330.497,3		
Viales	224.349,2		
Líneas de alta tensión	34.711,2		
Cuerpos de agua y forestales	71.436,8		
ÁREA NETA URBANIZABLE	78,73%		1.222.967
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	504.443,6		
Cesión Equipamiento Colectivo	46.603,9	3,00%	
Cesión Zonas Verdes	291.219,3	18,75%	
Sistema Vial Local	166.620,3	10,73%	
ÁREA ÚTIL	46,25%		718.523

Fuente: Decreto Distrital No. 0737 de 2019 - Plan Parcial EL CAPRICHO

1. Descripción de la Modificación propuesta

Constitución del Ente Gestor

Mediante la modificación del Contrato de Fiducia que dio origen al Fideicomiso EL CAPRICHIO, para que este cumpla con la finalidad de Ente Gestor, se acordó que tendrán participación como fideicomitentes aportantes tanto los Fideicomitentes Iniciales antes descritos, como CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

El 28 de enero de 2022 se suscribió el "Otrosí No. 3 Integral al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración - Fideicomiso EL CAPRICHIO", entre los Fideicomitentes Iniciales, CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a través del cual las dos sociedades constructoras se vincularon como Fideicomitentes Desarrolladores.

Tanto los Fideicomitentes Iniciales como los Fideicomitentes Desarrolladores, acordaron con la Fiduciaria modificar el Contrato de Fiducia Mercantil que dio origen al Fideicomiso EL CAPRICHIO con el objeto de regular la constitución, operación, ejecución y liquidación del mismo como un mecanismo de administración destinado a hacer las veces (...)

Fideicomitentes:

- Fideicomitentes Iniciales: Las sociedades y miembros del Grupo Peláez.
- Fideicomitentes Desarrolladores: CONSTRUCTORA MELÉNDEZ S.A. y CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S.

Beneficiarios:

- Clase A: Todos los Fideicomitentes Iniciales y Desarrolladores, como Titulares de los derechos fiduciarios.
- Clase B: Fideicomitentes Desarrolladores: CONSTRUCTORA MELÉNDEZ en calidad de Director del Ente Gestor y CONSTRUCTORA COLPATRIA en calidad de Supervisor de las obras de urbanismo. (...)

Conformación del Plan Parcial

La propuesta de conformación del Plan Parcial EL CAPRICHIO, tiene como objetivo sectorizar las áreas útiles de los lotes del proyecto general, en la cual, las zonas verdes a ceder por aumento de densidad y por la compensación pendiente de algunas vías, se localizan contiguas a las zonas verdes de cesión planteadas inicialmente en el Plan Parcial y que rodean el Bien de Interés Cultural (BIC); conformando así, una gran zona verde para el disfrute de la comunidad y que a su vez, posibilite el mejor manejo por parte de la Administración Municipal en lo referente a su mantenimiento, vigilancia y conservación, en lugar de tener una gran cantidad de pequeñas zonas verdes dispersas en las diferentes Unidades de Gestión.

La Vivienda de Interés Social (VIS) se localiza en el proyecto urbanístico inicial en los lotes 28 y 30 de la UG-7; los lotes 31, 32A, 32B, 33A, 33B y 34 de la UG-8, y los lotes 35, 36, 37 y 38 de la UG-

6, con un área útil de 168.416,417 Mts² que representa el 23,44% del área útil total del Plan Parcial.

Se propone modificar la destinación inicial de los lotes 32A, 32B, 33A y 33B de la UG-8, y los lotes 37 y 38 de la UG-6, de tal forma que queden reservados para realizar en ellos las cesiones adicionales de zonas verdes, gradual y sucesivamente a medida que se establezcan las nuevas áreas de cesión requeridas para compensar el incremento de densidad, mediante el licenciamiento de los diferentes proyectos en el resto de los lotes.

Para sustituir las áreas de los 6 lotes citados en el párrafo inmediatamente anterior en los que inicialmente se localizaba parte de la VIS, se utilizarán los lotes 19 y 20 de la UG-5 y el lote 29 de la UG-7, resultando un área útil total para VIS de 176.104,697 Mts² que equivale al 24,51 % del área útil total del Plan Parcial, con lo cual se da cumplimiento al mínimo del 20 % para VIS establecido en el Plan Parcial.(...)

No obstante, consecuentemente con la demanda de VIS y el déficit que presenta esta en el Municipio de Cali, se plantea en principio destinar lotes adicionales para localizar dicha modalidad de vivienda, lo que dependerá de las tendencias del mercado y de la decisión voluntaria de los Fideicomitentes, tanto Iniciales como Desarrolladores, con lo cual se llegaría hasta un 80 % del número total de viviendas proyectadas en la propuesta de desarrollo del Plan Parcial. (...)

En consecuencia, la vivienda diferente a VIS se proyecta en un 20 % aproximado y se concentra en parte de las Unidades de Gestión 1, 2 y 3, incluyendo los lotes 4, 5 y 6 de la UG-1 que temporalmente se reservan los Fideicomitentes Iniciales para futuro desarrollo bajo la modalidad de vivienda No VIS.

Esta mezcla constituye la razón fundamental por la cual se generaría la necesidad de tener que efectuar cesiones adicionales para compensar el incremento de densidad, ya que las unidades de VIS tienen un área construida muy inferior en promedio a las unidades de vivienda diferentes a VIS.

En otras palabras, el número de unidades y la densidad de viviendas por Hectárea Neta Urbanizable son el resultado de la forma como se utilice el área máxima construible del Plan Parcial (1,4 veces el A.N.U. = 1.712.193 Mts²), dependiendo del área construida promedio de las unidades de vivienda propuestas.

A manera de ilustración, con una densidad de 120 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable, lo cual equivale a 14.676 viviendas, el área construida por vivienda da como resultado 116,67 Mts² en promedio, mientras que si el área máxima construible de 1.712.193 Mts² se utiliza en viviendas con área construida promedio de 95,64 Mts² (más acorde con la realidad del mercado), resultan las 17.902 viviendas proyectadas que representan 146 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable. (...)

Lo anterior, es el resultado del planteamiento propuesto para el desarrollo del Plan Parcial, derivado de las condiciones actuales de mercado, demanda por tipos de vivienda, número de viviendas proyectadas y el análisis de viabilidad financiera, el cual puede presentar variaciones en el futuro por razón de los cambios en las condiciones anteriormente mencionadas, pero siempre sujeto al cumplimiento del porcentaje mínimo para VIS y el Índice Máximo de Construcción establecidos en el decreto de adopción del Plan Parcial.(...)

1. Aprovechamientos - Índice de Construcción (I.C.)

Teniendo en cuenta que el Fideicomiso EL CAPRICHIO es el único titular del derecho de dominio de los inmuebles que conforman el Plan Parcial, se propone redistribuir las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión de tal manera que el Índice de Construcción de 1.4 sobre el Área Neta Urbanizable aplique para la totalidad de esta, con lo cual se logra un mejor aprovechamiento en todos los lotes y mayor flexibilidad para la definición de los proyectos inmobiliarios, en lugar de tener edificabilidades mayores o menores a 1.4 de I.C. en lotes puntuales, o que sólo se pueda transferir la edificabilidad entre lotes que pertenezcan a la misma Unidad de Gestión y no a cualquiera de las otras, garantizando con esta propuesta, que no se sobrepase el total de área máxima construible del Plan Parcial (1.712.193 Mts²).

Si bien, en un principio las Unidades de Gestión no fueron concebidas de forma autónoma por cada inmueble del Plan Parcial, ya que al momento de su formulación pertenecían a 4 sociedades diferentes (aunque de los mismos accionistas), al tener un vehículo fiduciario que detenta la propiedad de todos los inmuebles y hace las veces de Ente Gestor, que mediante los mecanismos de integración inmobiliaria y el reajuste de tierras realizará la Reconformación de Predios, se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios, la gestión y ejecución de las Unidades de Gestión y el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial; razón por la cual, sí es factible tener un Índice de Construcción que aplique por igual para toda el Área Neta Urbanizable de las Unidades de Gestión que inicialmente se propusieron para su desarrollo.

Con esta redistribución propuesta, el área máxima construible del Plan Parcial sigue siendo 1.712.193 Mts² según lo definido en el decreto de adopción y se mantiene el máximo del Índice de Construcción en 1.4 veces el Área Neta Urbanizable.

- Propuesta de cesiones adicionales de zonas verdes por aumento de densidad y compensación de vías

Conforme al artículo 343 del POT del 2000, norma que rige el Plan Parcial, los proyectos que se desarrollen con un número de unidades mayor a 120 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable, deberán realizar compensaciones adicionales de zonas verdes según la tabla contenida en el mismo artículo.

Como consecuencia de la conformación del Plan Parcial propuesta, para el número total de viviendas estimadas en 17.902 unidades, la densidad promedio resultante sería de 146 viviendas por Hectárea Neta Urbanizable, por lo cual se propone reservar los lotes 32A, 32B, 33A y 33B de la UG-8, y 37 y 38 de la UG-6, para realizar en ellos las cesiones adicionales por aumento de densidad y por algunas vías no compensadas.

El área útil de estos lotes suma 61.899,80 Mts², la cual supera el área útil de cesión adicional de zonas verdes que se generaría por aumento de densidad que sería de 48.820,81 Mts², más 11.292,47 Mts² de vías por compensar correspondientes a los lotes 8 y 11 de la UG-2, lote 15 UG-3, lote 16 UG-4, y lote 29 UG-7; cesiones que totalizarían 60.113,29 Mts², quedando un remanente de 1.786, Mts². (...)

Que mediante oficio No.202241320500053911 del 19 de agosto de 2022, la Subdirección de

Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación indicó al formulador que había recibido el comunicado No. 202241730101141782 del 21 de julio de 2022, mediante el cual se radicó la documentación para el ajuste del plan parcial del asunto y en consideración a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se indicó que el pronunciamiento se realizaría a más tardar el 2 de septiembre del 2022.

Que mediante el oficio No. 202241320500055971 del 26 de agosto de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó la convocatoria pública en un medio de amplia difusión y así, dar cumplimiento a la citación a propietarios y vecinos interesados en el proceso de ajuste del mencionado plan parcial.

Que en comunicación enviada por correo electrónico del día 1 de septiembre de 2022, el arquitecto OSCAR VASQUEZ VELASQUEZ, autorizado para los efectos, remitió constancia de publicación de la convocatoria a vecinos e interesados por el ajuste del plan parcial El Capricho, realizada en el Diario Occidente página 11 área legal del día 01 de septiembre de 2022, sin que se allegaran observaciones ni solicitudes de ciudadanos respecto al ajuste del presente plan parcial.

Que en comunicación oficial No. 202241320500058251 del 01 de septiembre de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio informó al formulador que “(...) ha recibido su comunicado No. 202241730101141782 del 21 de julio de 2022, mediante el cual se radicó la documentación para el ajuste del plan parcial del asunto, motivo por el cual, en los términos del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este despacho prorroga el tiempo de revisión y se pronunciara de fondo a más tardar el día 14 de octubre de 2022.(...)”.

Que mediante oficio No. 202241320500070151 del 12 de octubre de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la modificación del plan parcial El Capricho considerando lo siguiente:

"(...)

DTS – ARENDA2.

Una vez analizada la información de la propuesta de modificación del Plan Parcial El Capricho, se encuentra que el DTS (Adenda 2) presenta una serie de argumentaciones para el ajuste, entre las cuales se mencionan la constitución del ente gestor para el desarrollo del plan parcial, la modificación de la localización de la obligación mínima para la Vivienda de Interés Social, la secuencia definida para el desarrollo acorde con los desarrolladores actuales, la redistribución de las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión, y la propuesta de localización de cesiones adicionales para compensar el incremento en la densidad de vivienda.

Así mismo, el capítulo 3 del documento presenta de manera concreta los ajustes solicitados en cuanto a las modalidades de urbanización en la ficha normativa, el traslado de edificabilidad y densidad entre las unidades de gestión, el incremento de densidad y su posibilidad de compensación por fuera de la UG que las genera, y la modificación de la dependencia de desarrollar secuencialmente las unidades para cumplir con las cargas urbanísticas.

Ahora bien, al revisar el borrador del decreto modificatorio, se encuentra que efectivamente no se están afectando áreas de las UG, ni se hacen cambios en los aprovechamientos totales del mismo; pues solo se hacen algunas precisiones en relación con el índice de construcción de cada unidad, así como algunas aclaraciones en temas normativos que, a pesar de no estar explícitamente contenidos en el decreto de adopción del plan parcial, están referenciados al POT. Por tanto, en principio, no se estaría modificando el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Sin embargo, al revisar la propuesta de modificar la destinación de los predios 32A, 32B, 33A, 33B de la UG-8 y 37 y 38 de la UG-6 (que en el plan parcial adoptado tienen destinación a VIS) a suelo para cesión de zonas verdes adicionales por concepto de mayores densidades, se estarían modificando aspectos que fueron tenidos en cuenta en el reparto equitativo de cargas y beneficios en la formulación adoptada en 2019, por lo cual es importante que se verifique si dicha modificación tiene impacto sobre el reparto de cargas y beneficios entre las diversas Unidades de Gestión y sus respectivas manzanas, de manera que quede armonizada la propuesta de manera integral.

Así mismo, dentro de los ajustes y precisiones antes mencionadas se plantea la unificación de la edificabilidad a través de su índice para todas las unidades de gestión propuestas. En el capítulo 2,4 (página 13) se menciona que "(...) se propone redistribuir las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión de tal manera que el Índice de Construcción de 1.4 sobre el Área Neta Urbanizable aplique para la totalidad de esta, con lo cual se logra un mejor aprovechamiento en todos los lotes y mayor flexibilidad para la definición de los proyectos inmobiliarios, en lugar de tener edificabilidades mayores o menores a 1.4 de I.C. en lotes puntuales, o que sólo se pueda transferir la edificabilidad entre lotes que pertenezcan a la misma Unidad de Gestión y no a cualquiera de las otras, garantizando con esta propuesta, que no se sobrepase el total de área máxima construible del Plan Parcial (1.712.193 Mts²)."

Posteriormente se menciona:

"Si bien, en un principio las Unidades de Gestión no fueron concebidas de forma autónoma por cada inmueble del Plan Parcial, ya que al momento de su formulación pertenecían a 4 sociedades diferentes (aunque de los mismos accionistas), al tener un vehículo fiduciario que detenta la propiedad de todos los inmuebles y hace las veces de Ente Gestor, que mediante los mecanismos de integración inmobiliaria y el reajuste de tierras realizará la Reconformación de Predios, se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios, la gestión y ejecución de las Unidades de Gestión y el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial; razón por la cual, sí es factible tener un Índice de Construcción que aplique por igual para toda el Área Neta Urbanizable de las Unidades de Gestión que inicialmente se propusieron para su desarrollo." (Sublínea fuera de texto)

Unificar el índice de construcción, y, por lo tanto, los aprovechamientos, implica la necesidad de ajustar el ejercicio general del reparto de cargas y beneficios, pues, a pesar de que ya se constituyó un único ente gestor para ejecutar todo el proyecto, desde las normas del plan parcial deben quedar claramente fijadas las condiciones de aplicabilidad para este escenario, pero también para cualquier otro, pues en caso de liquidación o disolución de la entidad gestora, las normas y el reparto deben ser correspondientes con la realidad, y reflejar las condiciones claras para que nuevos inversionistas o promotores puedan apalancar el proyecto, por lo que se solicita que se lleve a cabo el ajuste correspondiente.

No obstante, esta propuesta que se incluye en el DTS, no se materializa en el proyecto de decreto, por lo cual no hay una total coherencia entre los dos documentos. Ahora bien, si la intención es redistribuir las edificabilidades asignadas a cada Unidad de Gestión, debe contrastarse frente al modelo de gestión presentado para la ejecución del plan parcial, en la medida en que dicho modelo partió para la definición de su estructura de las asimetrías en el reparto entre las cargas y los beneficios, sustentado en el hecho de que estas no son autónomas.

Conforme a lo anterior, y teniendo en consideración que el desarrollo de los planes parciales se concreta con las licencias urbanísticas, en las cuales debe estar claramente definidas las obligaciones urbanísticas, se hace necesario que se aclare los alcances de estas propuestas, y dado el caso, presentar el modelo actualizado de reparto equitativo de cargas y beneficios.

SOLICITUD DE AJUSTES

Ahora bien, frente a la solicitud de ajustes expresados en el capítulo 3 del documento denominado Adenda No.2, se menciona lo siguiente:

- Respecto al artículo 34 (Ficha normativa del plan parcial) se señala que, el artículo 281 del POT no considera la figura de conjuntos o agrupaciones bifamiliares, pues solo presenta la norma para conjuntos o agrupaciones unifamiliares (VIS - NO VIS) en tres pisos de altura. Los aprovechamientos para la vivienda bifamiliar están incluidos en el sistema de loteo individual, pero no para sistema de conjunto. En ese sentido, es dado incorporar este sistema de organización espacial de unidades prediales en la ficha normativa del plan parcial. Para este caso se aclara que, en el sistema de agrupación no se presenta índice de construcción, dado que su edificabilidad resulta de la aplicación del índice de ocupación, y la aplicación de los aislamientos y la altura máxima permitida.

- Respecto al ajuste del artículo 35 del decreto de adopción del plan parcial (aprovechamientos), se indica que su contenido es resultado de la propuesta de la simulación urbano financiera y del reparto de cargas y beneficios adoptado en el plan parcial. Cabe recordar que, en la formulación del plan parcial El Capricho, el capítulo de modelo de gestión y simulación urbano financiero desarrolló un ejercicio de reparto de puntos en el que, tanto las cargas como las obligaciones fueron convertidas a dinero, y estos a su vez fueron convertidos a puntos bajo la consideración de la unidad estándar del salario mínimo mensual legal vigente colombiano, sin discriminar las responsabilidades u obligaciones que cada uno de las unidades debiese asumir en términos territoriales, lo que se traduce en pocos escenarios de maniobra al momento de ejecutar los proyectos que de estos se deriven.

La propuesta de ajuste se enfoca a permitir que el traslado de la edificabilidad y la densidad se pueda realizar entre las unidades de gestión y no solo al interior de las manzanas de cada UG, esto es posible cuando se tengan excedentes de edificabilidad no utilizados en algunas de las Unidades de Gestión. Esto se conceptúa en línea con lo mencionado sobre el reparto de cargas y beneficios, y, considerando además lo señalado en el parágrafo 2 del artículo en mención acerca de, "no vulnerar el acceso de ningún particular a los aprovechamientos determinado en el plan parcial"; condición que debe garantizarse.

En ese sentido, se acepta la solicitud de eliminación de la condición de expedir simultáneamente las licencias de construcción de los predios objeto de transferencia, pero para garantizar que no se

vulnere el acceso a los aprovechamientos de las últimas unidades a licenciar, se debe señalar expresamente en el decreto que para hacer efectivo el traslado del aprovechamiento, deberá existir previamente una licencia de construcción en la que no se haya utilizado el total de su potencial de construcción, y por ende, se tenga un excedente de metros cuadrados que puedan ser utilizados o trasladados a otra licencia, o dado el caso, dejar claramente expresado en el DTS y el decreto de modificación del plan parcial, los aprovechamientos otorgados a cada UG, caso en el cual sería necesario el ajuste a la Tabla 15 (resumen de aprovechamientos por unidad de gestión), a las nuevas condiciones solicitadas por el promotor, definiendo las áreas máximas construibles y el total de viviendas por cada unidad, de manera que los curadores urbanos tengan una guía para determinar los topes de los aprovechamientos y los excedentes que se generan cuando no se utiliza todo el potencial.

- Respecto al ajuste del parágrafo 4 del artículo 35 del decreto de adopción del plan parcial, y, dado que el ajuste propuesto para el plan parcial define las áreas de reserva para las cesiones adicionales por incremento de densidad, se encuentra que es viable la propuesta presentada.

- Con respecto a la modificación del artículo 36 del decreto de adopción del plan parcial (Cesiones, obligaciones urbanísticas y reparto equitativo de cargas y beneficios), se informa que las dependencias de desarrollo presentadas en este artículo corresponden a las definidas en la simulación urbano financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios definidas en la formulación adoptada en 2019. Ahora bien, con la propuesta de ajuste del plan parcial, se señala la participación de un "ente gestor" encargado de armonizar las actuaciones urbanísticas de los urbanizadores, de manera que se cumplan todas las obligaciones urbanísticas. Para ello, es necesaria la expedición de un proyecto urbanístico general, donde se indiquen las obligaciones urbanísticas de cada etapa, acorde con la formulación del plan parcial, por lo que esto deberá quedar señalado expresamente en el ajuste del decreto. En todo caso, debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto nacional 1077 de 2015, que señala que cada etapa debe cumplir con las obligaciones que le son inherentes, las cuales deben quedar claramente definidas en el decreto, el cual es la base para el otorgamientos y expedición de las licencias de urbanización y construcción.

Finalmente, dado que se están ajustando la localización de la obligación de destinación de la VIS, así como cambiando la destinación de manzanas como zonas de reserva para cesiones adicionales, se debe presentar la cartografía ajustada con estas condiciones, en particular los mapas F1 (Propuesta urbanística), F4 (Estructura de EP y EC), F12 (Área útil, usos y aprovechamientos), F13 (Localización de VIS), F16 (Subáreas de manejo). Estos ajustes deben, igualmente, corresponder con el decreto de adopción de la modificación propuesta, incorporando los ajustes y particularidades que se derivan de las presentes observaciones y los ajustes ya mencionados. (...)"

Que el día 10 de noviembre de 2022, por medio de correo electrónico (oscarvasquezgestionurbana@gmail.com), dirigido al correo electrónico del Subdirector de Planificación del Territorio (jean.archer@cali.gov.co) el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ, solicitó "(...) A través del presente correo y dado que nos encontramos realizando el ajuste al componente de la Simulación Urbanístico Financiera para dar cumplimiento con las observaciones realizadas, solicitamos amablemente se nos conceda una prórroga en los términos del Artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 (...)"

Que en escrito No. 202241730101934882 del 29 de noviembre de 2022, el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ, remitió la documentación correspondiente al ajuste y respuesta a observaciones del ajuste del plan parcial El Capricho. A dicha radicación, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió respuesta preliminar, remitida bajo el radicado No. 202241320500087411 del 6 de diciembre de 2022, indicando que se pronunciaría a más tardar el 12 de enero de 2023, la cual mediante el oficio No. 202341320500000841 del 12 de enero de 2023, se prorrogó nuevamente, indicando que la respuesta de fondo se daría por tardar el 23 de febrero del año en curso.

Que, revisada la propuesta de formulación, la respuesta a las observaciones presentadas y los ajustes realizados al proyecto de ajuste del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en la zona de expansión urbana corredor Cali-Jamundí, "El Capricho" adoptado mediante Decreto No.4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019", que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía completa, el Departamento Administrativo de Planeación encontró acorde la modificación solicitada con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 069 de 2000 y, a través de la Subdirección de Planificación del Territorio emitió concepto favorable a la solicitud de ajuste del plan parcial El Capricho, tal y como obra en la Resolución No. 4132.2.21.001 del 22 de febrero de 2023.

Que en el plan parcial fue viabilizado y adoptado con la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, con base en la factibilidad para la prestación de los 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-0123-16 del 16 de febrero de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P., No. 421.3-DP-0103/016 del 24 de febrero de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P., No. 310-DT-460/2015 del 10 de diciembre de 2015 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P., y el oficio del 11 de agosto de 2015 emitido por la empresa PROMOAMBIENTAL VALLE S.A. E.S.P.

Que así mismo, se cuenta con la factibilidad actualizada para los servicios públicos de acueducto y alcantarillado con consecutivo No. 36003215422020 del 18 de junio de 2020, con vigencia de cinco (5) años, para el área del Plan Parcial de desarrollo El Capricho, en suelo de expansión. ÁREA: 1.553.463,84 Mts² emitida por el Jefe del Departamento de Planeación de EMCALI E.I.C.E E.S.P y la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de EMCALI E.I.C.E. E.S.P.

Que el día 24 de febrero de 2023, conforme a la autorización de notificación por correo electrónico, se notificó por ese mismo medio a los señores GUSTAVO ADOLFO JIMENÉZ HERÁNDEZ en calidad de Representante legal de Constructora Colpatria S.A.S y al señor HERMANN MURRLE ROJAS representante legal de Constructora Meléndez S.A, del contenido de la Resolución No. 4132.2.21.001 del 22 de febrero de 2023.

Que el día 14 de marzo de 2023, mediante correo electrónico el arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELASQUEZ representante legal de la sociedad Oscar Vásques Gestión Urbana S.A.S, solicitó la aclaración del acto administrativo de viabilidad de ajuste del plan parcial El Capricho, en los siguientes términos "(...) Como es de conocimiento, en la actualidad, el Plan Parcial EL CAPRICHIO

se encuentra en proceso de ejecución por parte de las Constructora MELÉNDEZ y COLPATRIA, denominándose Proyecto "TIERRALINDA".

Como es normal, los bancos se encuentran financiando actualmente las obras de urbanismo en proceso de desarrollo y han puesto una dificultad para la continuidad del proceso, soportada en que el Decreto de Adopción del Plan Parcial difiere en el número indicado en la Resolución por medio de la cual se emite Concepto de Viabilidad sobre la modificación del mismo, así:

El Decreto por el cual fue adoptado el Plan Parcial fue el siguiente: 4112.010.20.0737 de 2019, (...) La Resolución por la cual se emite Concepto de Viabilidad sobre la modificación del Plan Parcial, muestra una diferencia en el número, así: No. 411.0.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, en virtud de lo anterior se puede ajustar el número? (...)" (Sublineas fuera del texto)

Que mediante Resolución No.4132.2.21.0002 del 17 de marzo de 2023, se corrigió el error formal de la Resolución No. 4132.2.21.0001 del 22 de febrero de 2023, por correo electrónico, a los señores GUSTAVO ADOLFO JIMENEZ HERNANDEZ en calidad de Representante Legal de Constructora Colpatría S.A.S y al señor HERMANN MURRLE ROJAS representante legal de Constructora Meléndez el día 17 de marzo de 2023. Lo anterior en el sentido de aclarar el número correcto del decreto de adopción del plan parcial el Capricho, esto es; el No.4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019.

Que mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2023, protocolizado en la Notaria 21 del Círculo de Cali, ese mismo día, el señor RODRIGO PELÁEZ MAYA identificado con cedula de ciudadanía No. 16.449.330 expedida en Yumbo (Valle del Cauca) en calidad de representante legal de la Sociedad Agropecuaria Todo en Ganado S.A.S - ATOGAN S.A.S identificada con Nit. No. 900.422.913-5 y propietaria de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-296291, 370-296289 - Callejón 1 y 370-296290 - Callejón 2, otorgo poder especial al arquitecto ÓSCAR VÁSQUEZ VELASQUEZ representante legal de la sociedad Oscar Vásquez Gestión Urbana S.A.S para tramitar ante EL Departamento Administrativo de Planeación lo referente a la aprobación del plan parcial El Capricho.

Que teniendo en cuenta que para la adopción del Plan Parcial mediante Decreto 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, se llevó a cabo la concertación con la autoridad ambiental de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, y que el presente ajuste de plan parcial no modifica los aspectos concertados con la autoridad ambiental, referentes a las aguas superficiales y subterráneas, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, la regulación pluvial, y demás aspectos ambientales contenidos en la Resolución 0100 No. 0710-0380 del 24 de mayo de 2019 "Por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del plan Parcial denominado "El Capricho", localizado en el suelo de expansión urbana del municipio de Cali", la autoridad de Planeación Distrital considera que el presente ajuste no requiere de un nuevo tramite de concertación ante la autoridad ambiental. (Oficio rad. Orfeo No. 202341320500006424 del 10 de julio de 2023 suscrito por el Subdirector de Planificación del Territorio del DAP).

Que conforme con lo previsto en el artículo 8 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto, se publicó el día 06 de julio de 2023 en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali, quedando disponible para consulta en el enlace:

https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_el_capricho.pdf, y la su vez, el día 31 de julio de 2023, se publicó en la página oficial de “Proyectos de norma para comentarios” de la Alcaldía "<https://www.cali.gov.co/juridica/publicaciones/175985/proyectos-de-normas-Daracomentarios/>" sin que a la fecha se recibieran observaciones al respecto.

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

Que, conforme a lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el ajuste del plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado El Capricho de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.



ARTÍCULO 2. Adiciónese el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 2. Las supermanzanas identificadas como Lote 8, 11, 15, 16 y 29, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, deberán compensar como zona verde, el área de las vías de la malla vial local no cedida, cuyas áreas se indican en la siguiente tabla y se representan en el plano F17. Compensaciones Viales, que hace parte integral del decreto de adopción Esta compensación podrá realizarse por fuera de las Unidades de Gestión a la que pertenecen las supermanzanas.

Tabla 10A Área de vías no cedidas en supermanzanas

Localización	Vía	Área de vía a compensar	
UG 2	LOTE 8	Calle 47	1.345,17
LOTE 11		Calle 47	1.595,07
UG 3	LOTE 15	Calle 49 y parte de la Carrera 123	3.446,91
UG 4	LOTE 16	Calle 49 y parte de la Carrera 125	3.335,47
UG7	LOTE 29	Calle 55	1.561,85
TOTAL	11.284,47		

"Ver tabla 31. Obligaciones de la Unidad de Gestión 7."



ARTÍCULO 3. Adiciónese el Parágrafo 2 al Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737

del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 2. El área útil de las manzanas identificadas como lotes 31A, 32B 33A, 33B, de la Unidad de Gestión UG-8, y de los lotes 37 y 38 de la Unidad de Gestión UG-6, se destinará para localizar las cesiones adicionales por incremento de densidad y el área de la malla vial local no cedida, señalada en el Documento Técnico de Soporte y en la modelación urbano financiera del plan parcial, y que se representa en el plano F4 Estructura de Espacio público y equipamiento Colectivo, documentos que hacen parte integral de la presente modificación.

Tabla 12A. Manzanas con destinación a cesiones adicionales por incremento de densidad y malla vial no cedida.

Localización	Área útil destinada a cesiones adicionales (M2)	
UG 6	LOTE 37	9.867,90
LOTE 38		16.571,28
UG 8	LOTE 32 A	15.129,55
LOTE 32 B		4.545,03
LOTE 33 A		6.485,27
LOTE 33 B		9.300,76
TOTAL	61.899,80	



ARTÍCULO 4. Subróguese el Artículo 34 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 34. FICHA NORMATIVA. El polígono correspondiente al área de planificación del Plan Parcial EL CAPRICHIO se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto y hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del Artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Tabla 14. FICHA NORMATIVA PLAN PARCIAL EL CAPRICHIO

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: Plan Parcial EL CAPRICHIO
Comuna(s):	Área del Polígono Normativo: 155,34 Has.

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 POT, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Arts. 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 "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON 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 Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos y de la Matriz Desagregada de Usos del Suelo, excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos, pero se les define la condición P-7 de tamaño predial a los Grupos 851, 852 y 853.

- Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de Planeación, los usos permitidos para el plan parcial se homologarán a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme - CIIU, vigente al momento de la solicitud.

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

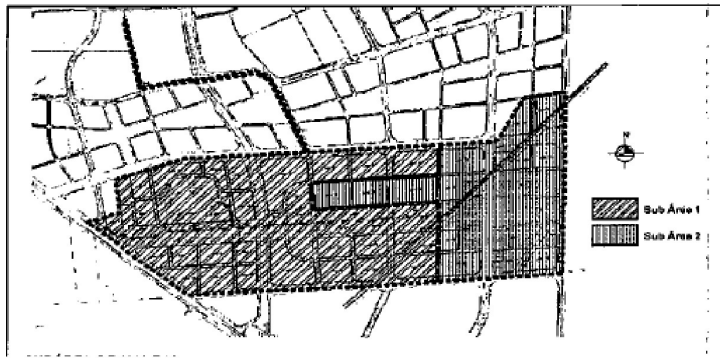
DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3. TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

3.1 TRATAMIENTO: DESARROLLO

De conformidad con lo dispuesto en la formulación, el área de planificación del Plan Parcial corresponde a un único polígono normativo con dos Subáreas de manejo normativo, las cuales son objeto de aplicación de los aprovechamientos dispuestos en el Plan Parcial, en congruencia con las determinaciones del Acuerdo 069 de 2000-POT aplicable a este plan parcial, cuyo desarrollo y ejecución se debe dar a través de las Unidades de Gestión o Actuación dispuestas en el instrumento de planificación.

3.2 SUBÁREAS DE MANEJO



- SUBÁREA DE MANEJO 1.

Corresponde al sector del plan parcial, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de vivienda NO VIS.

- SUBÁREA DE MANEJO 2.

Corresponde al sector del plan parcial, cuyo desarrollo se llevará a cabo a través de vivienda VIS.

4. APROVECHAMIENTOS

4.1 APROVECHAMIENTOS

Los aprovechamientos para este plan parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se muestran en los siguientes cuadros. No obstante, su aplicación se llevará a cabo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019, modificado por el artículo 5 del presente decreto, en el cual se establecen el total de m² construibles por cada manzana, al igual que su correspondiente densidad.

SUBÁREA 1-NO VIS

VARIABLES	SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO		SISTEMA DE LOTE O INDIVIDUAL		
	Unif./Bif.	Multif./Mixto	Unif./Bif.	Multifamiliar	Mixto
Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	0.65	0.24		0.40	
Índice Máximo de Construcción (I.C.)		1.40			
Altura Máxima Permitida (pisos)	3		3	5	5
Frente Mínimo (Mts)			Unif.6 Bif.7	12	12
Área Lote Mínimo (Mts ²)			72	252	252
Aislamientos Laterales	A partir del 6to piso 5.00 mts.				
Aislamientos Posteriores	Del 1 al 3 piso = 3.00 mts.				
	Del 4 al 5 piso = 4.50 mts.				
	Del 6 al 8 piso = 6.00 mts.				
	Del 9 piso en adelante = 8.50 mts.				

SUBÁREA 2 VIS

VARIABLES	SISTEMA DE AGRUPACIÓN O CONJUNTO		SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL		
	Unif./Bif.	Multif./Mixto	Unif./Bif.	Multifamiliar	Mixto
Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	0.70	0.30		0.40	0.40
Índice Máximo de Construcción (I.C.)		1.40			
Altura Máxima Permitida (pisos)			3	5	5
Frente Mínimo (Mts)			6	12	12
Área Lote Mínimo (Mts ²)			72	252	252
Aislamientos Laterales	A partir del 6to piso 5.00 mts				
Aislamientos Posteriores	Del 1 al 3 piso = 3.00 mts. Del 4 al 5 piso = 4.50 mts. Del 6 al 8 piso = 6.00 mts. Del 9 piso en adelante = 8.50 mts				

*Los índices contenidos en esta columna se calculan sobre Área Neta Urbanizable.

**Los proyectos mixtos se entienden como aquellos desarrollos residenciales que cuentan con usos comerciales en primer piso, incorporando las actividades económicas que para el área de actividad Residencial Predominante se permiten.

***Los Índices contenidos en esta columna se calculan sobre Área Útil

4.2 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 4112.010.20.0416 de junio 25 de 2021, el Acuerdo 0571 de 2023, el Decreto 4112.010.20.0306 de 2019, y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

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, estas últimas corresponden al 21 % del área bruta del predio y se destinan así: el 18 % para zonas verdes y el 3 % para localización de Equipamiento. La distribución de cesiones obligatorias por Unidad de Gestión se encuentra en los artículos 22 y 36 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019."

4.5 OBSERVACIONES

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



ARTÍCULO 5. Subróguese el Artículo 35 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 35. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en la ficha normativa que se adopta mediante el presente decreto, así como en el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial, los usos, aprovechamientos, tipos de vivienda y densidades, se encuentran determinados de la siguiente manera:

Tabla 15. RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA NETA URBANIZABLE (M2)	ÁREA ÚTIL (M2)	PROPUESTA					
			I.C	ÁREA MÁX CONSTRUIBLE (M2)	Cant Vivi (120 viv/has)	Viv adicionales*	TOTAL VIVIENDAS PROPUESTAS	VIV/Ha
UG 1	120.650,51	91.928,15	1,40	168.910,7	1.448	55	1.503	125
UG 2	186.188,73	101.368,78	1,40	260.664,2	2.234	479	2.713	146
UG 3	107.103,79	68.510,60	1,40	149.945,3	1.285	335	1.620	151
UG 4	73.530,36	35.568,00	1,40	102.942,5	882	388	1.270	173
UG 5	149.437,29	88.663,27	1,40	209.212,2	1.793	788	2.581	173
UG 6	312.813,73	172.308,23	1,40	437.939,2	3.754	830	4.584	147
UG 7	151.778,97	91.609,39	1,40	212.490,6	1.821	807	2.628	173
UG 8	121.463,20	68.566,60	1,40	170.048,5	1.458	-455	1.003	83
TOTAL	1.222.966,57	718.523,02		1.712.153,2	14.676	3.226	17.902	146

*Número de viviendas base para el cálculo de cesiones adicionales de zona verde por incremento de densidad

PARÁGRAFO 1. La delimitación de las Unidades de Gestión se encuentra contenida en el plano F10 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

PARÁGRAFO 2. La presente modificación establece las condiciones para el incremento de la densidad total del Plan Parcial hasta 146 unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable y su respectiva cesión adicional de espacio público, acorde con lo establecido en el Artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000. Las cesiones adicionales por incremento de densidad se localizarán en los lotes señalados en el artículo 3 del presente decreto, que adiciona el Parágrafo 2 del Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019.

En caso de requerirse, se podrá efectuar traslado de metros cuadrados de área construible y/o densidad entre cualquiera de los lotes de las Unidades de Gestión, siempre y cuando la suma de los metros cuadrados construibles o de la densidad total no supere los totales establecidos en la tabla 15 del presente artículo para todo el Plan Parcial. Para este propósito, y con el fin de mantener el equilibrio en el reparto de cargas y beneficios, el Ente Gestor deberá, para los procesos de ejecución y licenciamiento, señalar claramente el lote aportante y el lote receptor del traslado, así como su impacto en el reparto por puntos, garantizando los topes establecidos en la tabla 15 del presente

artículo.

En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditado a los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para la finalidad establezca el prestador de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del POT, el Plan Parcial EL CAPRICHÓ debe cumplir con la obligación de destinar al menos 143.704,60 m² de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social - VIS. No obstante, dentro de su planteamiento urbanístico, el Plan Parcial determinó la localización de un total de 177.666,54 m² para el desarrollo de Vivienda de Interés Social - VIS en lotes de las Unidades de Gestión 5, 6, 7 y 8, tal y como se muestra en la tabla 15A del presente artículo, por tanto, esto constituye una obligación de destinación de proyectos VIS.

Tabla 15A. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PARA VIVIENDA VIS

Localización	Área útil (M2)	% del Área útil total	
UG 5	LOTE 19	21.957,97	3,06 %
LOTE 20		21.935,51	3,05 %
UG 6	LOTE 35	10.396,41	1,45 %
LOTE 36		24.126,11	3,36 %
UG 7	LOTE 29	27.256,44	3,33 %
LOTE 28		26.830,33	3,73 %
LOTE 30		12.057,78	1,68 %
UG 8	LOTE 31	17.435,81	2,43 %
LOTE 34		15.670,17	2,18 %
TOTAL	177.666,54	24,73 %	

La localización de los suelos para VIS, ajustada de acuerdo con las nuevas disposiciones, se muestra en el Plano F13 LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, el cual hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 4. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social - VIS, se acogerán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 5. Las áreas de destinación para el desarrollo de Vivienda de Interés Social - VIS, señalados en el presente artículo son mínimas y, en consecuencia, otras manzanas podrán destinarse para VIS, sin que esto implique el ajuste del Plan Parcial.



ARTÍCULO 6. Subróguese el artículo 36 del Decreto Distrital No. 4112.010.20.0737 de 2019, el

cual quedará así:

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, las Unidades de Gestión no son autónomas, por lo cual, para su ejecución, se requiere de la conformación de un Ente Gestor que ejecute integralmente todas las obligaciones urbanísticas determinadas en el presente decreto, el cual puede ser constituido por cualquiera de las figuras consideradas en el ordenamiento jurídico, tales como, una fiducia mercantil, una sociedad comercial, un patrimonio autónomo, etc., tal como se establece en el modelo de gestión del Plan Parcial contenido en la simulación financiera.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, el total de cargas urbanísticas fueron cuantificadas en 2.084,14 puntos tal como se muestra en las tablas 24 y 24A del presente artículo.

Tabla 24. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS POR PUNTOS

Actividad Urbanística	UG N° 1	UG N° 2	UG-N° 3	UG N° 4	UG N° 5	UGN-N° 6	UG N° 7	UG N° 8	TOTAL
Puntos	Puntos	Puntos	Puntos	Puntos	Puntos	Puntos	Puntos	Puntos	Puntos
Valor cesión de vías locales + adicionales a compensar	2,1	3,3	1,9	1,2	2,5	4,5	2,6	1,0	19,0
Valor cesión espacio público - ZV	3,8	5,7	3,3	2,2	4,4	7,8	4,5	1,7	33,3
Valor cesión vías adicionales - aumento densidad	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	1,3
Valor cesión adicional ZV por aumento de densidad	0,5	1,0	0,5	0,4	0,7	1,3	0,7	0,3	5,6
Valor cesión equipamientos	0,6	0,9	0,5	0,3	0,7	1,2	0,7	0,3	5,3
Valor cesión vías principales	2,9	4,4	2,5	1,7	3,4	6,0	3,4	1,3	25,6
Subtotal Suelo Objeto de Reparto	10,2	15,5	8,8	5,9	11,9	21,1	12,1	4,6	90,1

Costo Adecuación Construcción Suelos

Construcción vías locales + adicionales a compensar	34,2	52,1	29,6	19,7	40,0	71,1	40,8	15,6	303,0
Construcción vías locales + adicionales a compensar - aumento densidad	2,3	3,5	2,0	1,3	2,7	4,8	2,8	1,1	20,5
Construcción vías principales (no se considera Av. Ciudad de Cali)	71,0	108,2	61,6	40,9	83,2	147,8	84,7	32,3	630,0
Construcción parques - adecuación zonas verdes	40,5	61,7	35,1	23,3	47,4	84,2	48,3	18,4	359,1
Construcción parques adec. zonas verdes adicionales por aumento densidad	6,8	10,3	5,9	3,9	8,0	14,1	8,1	3,1	60,2
Construcción ciclorrutas	1,0	1,6	0,9	0,6	1,2	2,1	1,2	0,5	9,1
Subtotal Construcción Vías y Espacio Público	155,8	237,4	135,2	89,8	182,5	324,2	185,9	70,9	1.381,9

Costos Infraestructura Servicios públicos

Construcción Acueducto	4,6	7,1	4,0	2,7	5,4	9,7	5,5	2,1	41,2
Construcción Alcantarillado Sanitario	18,5	28,2	16,1	10,7	21,7	38,5	22,1	8,4	164,3
Construcción Alcantarillado Pluvial	32,9	50,2	28,6	19,0	38,6	68,5	39,3	15,0	292,0
Energía y Telecomunicaciones	9,3	14,2	8,1	5,4	10,9	19,4	11,1	4,2	82,7
Subtotal Infraestructura de Servicios Públicos	65,4	99,7	56,8	37,7	76,6	136,1	78,0	29,8	580,2
Control Inundaciones - Zona de amortiguación propia	2,0	3,1	1,7	1,2	2,4	4,2	2,4	0,9	17,9
Plan de Manejo Ambiental	1,6	2,4	1,4	0,9	1,9	3,3	1,9	0,7	14,1
TOTAL	235,0	358,1	203,9	135,5	275,3	489,0	280,3	107,0	2.084,14

Tabla 24A. Reparto de cargas y beneficios por puntos. Participación porcentual de cada UG.

EDIFICABILIDAD VENDIBLE Y ESCENARIO DE UNIDADES DE VIVIENDA POR TIPO
(Ajuste en Densidad)

UG	UNIDADES	PUNTOS	TOTAL DE PUNTOS BENEFICIOS	TOTAL PUNTOS CARGAS	PARTICIPACIÓN EN CARGAS Y EN BENEFICIOS		
VIS		No VIS	PUNTOS VIS	PUNTOS No VIS			
1	1.352	151	2.053	151	2.203,5	235,04	11,28 %
2	1.471	1.242	1.886	1.471	3.357,2	358,10	17,18 %
3	1.057	563	1.057	855	1.912,0	203,95	9,79 %
4	1.270	0	1.270	0	1.270,0	135,47	6,50 %
5	2.581	0	2.581	0	2.581,0	275,31	13,21 %
6	4.584	0	4.584	0	4.584,0	488,96	23,46 %
7	2.628	0	2.628	0	2.628,0	280,32	13,45 %
8	1.003	0	1.003	0	1.003,0	106,99	5,13 %
TOTAL	3.157	14.745	14.745	4.794	19.538,8	2.084,14	100,0 %

A continuación, se presentan las tablas con la identificación de las obligaciones urbanísticas para cada Unidad de Gestión que sustentan el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Tabla 25. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 1

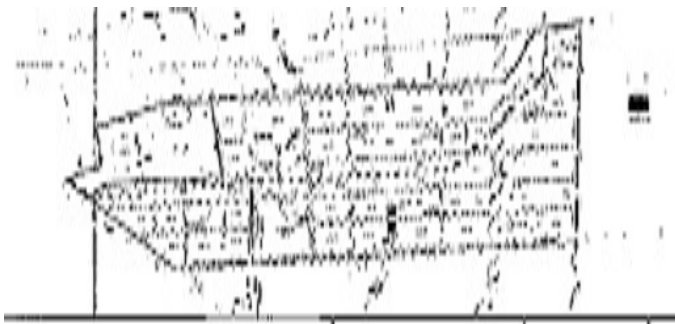
DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Piedra chiquita en la Carrera 122

ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 3 en la Calle 47 B

SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 2 en la carrera 124

OCCIDENTE: Con el límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4 y la Vía a Puesto Tejada



PREDIOS	LA QUERENCIA	M.I.	370-296293	
LOTE 12		M.I.	370-620299	
PIEDRACHIQUITA		M.I.	370-296292	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 01		ÁREAS		
M2		Subtotal M2	%	
ÁREA BRUTA	Predio LA QUERENCIA	96.971,83	55.310,90	100 %
Predio LOTE 12		10.000,00		
Predio PIERDRACHIQUITA		68.989,58		
AFECTACIONES	Vía a Puerto Tejada	3.268,54	31,43 %	
Carrera 122		5.204,02		
Calle 42		2.414,54		
Reservorio de Agua		17.607,26		
Franja Forestal Reservorio		23.864,86		
Canal de Derivación 5-3-6		830,38		

Franja Mantenimiento Canales		2.081,29	
ÁREA NETA URBANIZABLE	120.650,51	68,57 %	

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMENTOS

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANISTICA	LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
	M2					
Zonas Verdes	31.673,05	18,00 %	UG-01	EP-01*	14,577,55	14.577,55
			UG-06	EP-25"	5.281 26	17.095,50
			UG-07	EP-21'*	1.609,54	
				EP-22**	6.308,08	
Equipamiento	5.276,84	3,00%	UG-06	EC-03***	5.278,84	5.278,84

* El EP-01 constituye parte de la obligación de zonas verdes de la UG-01. la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.

** La localización de EP25, EP21, EP22 y EP23 se da en otras Unidades de Gestión de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

*** La localización de EC03 se da en otra Unidad de Gestión (UG-06), de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo cual la ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con el equipamiento colectivo localizado en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA – M2	SUBTOTAL M2	
Vías Locales	Carrera 123	6.596,09	14.144,81
Calle 44		3.207,05	
Calle 46		3.551,66	
Calle 47 A		789,21	

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 1	6.641,75	91.928,15	52,24 %
Lote 2	12.302,99		
Lote 3	12.440,33		
Lote 4	21.246,92		
Lote 5	10.299,60		
Lote 6A	8.900,64		
Lote 68	16.274,64		
Lote 6C	3.821,28		

OBLIGACIONES URBANISTICAS

ESPACIO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.673,054 m ² LOCALIZACIÓN: UG1, UG6, UG7 y UG8	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.278,84 m ² LOCALIZACIÓN: UG6	
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral desde el límite noroccidental del Plan Parcial (límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4), hasta el costado norte 'de la carrera 124 (límite norte de la Unidad de Gestión 2), con un área correspondiente a 3.288,54 m ²
	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita, hasta el costado occidental [de la carrera 47B en el límite occidental de la Unidad de Gestión 3, con un área correspondiente a 5.204,02 m ²

Calle 42	Cesión y construcción del área afectada y el separador entre el límite con el Plan Parcial Predelimitado 4, y el costado nororiental de la vía a Puerto Tejada, con un área correspondiente a 2.414,54 m ²
Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019.
ACUEDUCTO	Participación en 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 o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, el cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del ente gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual,

	además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. E S P para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos 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 interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmado por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior, dé la constructora cumpliendo con el Reglamento para 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 26. OBLIGACIONES URBANISTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 2

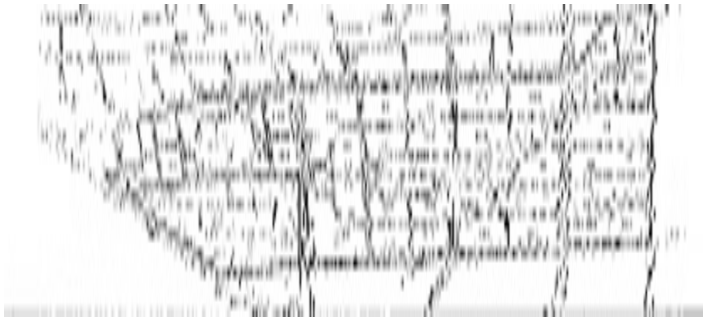
DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 1 en la carrera 124

ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 4 en la calle 48

SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Marañón

OCCIDENTE: Con el límite oriental del Plan Parcial Predelimitado 4 (vía a Puerto Tejada)



PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.l.	370-296292	
LOTE 11		M.l.	370-296291	
Áreas generales de la unidad de gestión 02	ÁREAS			
M2		Subtotal M2	%	
Área bruta	Predio LOTE 11	2.764,48	206.950,08	100,00%
Predio PIEDRACHIQUITA		204.185,60		
AFECTACIONES	Vía a Puerto Tejada	11.686,91	20.761,35	10,03%
Canal de Derivación 5-3-6		2.129,78		
Franja Mantenimiento Canal		6.944,67		
AREA NETA URBANIZABLE	186.188,73	89,97%		

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA	LOCALIZACIÓN DE LA OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
M2		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	SUBTOTAL
Zonas Verdes	37.251.01	18.00%	UG-02	EP-02	2.082.58	37.251.01
				EP-03		
				EP-04		
				EP-05		
				EP-06		
Equipamiento	5.208.50	3,00%	UG-03	EC-01*	6.208,50	6.208,50

* La localización de EC01 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA - M2	SUBTOTAL	
Vías Locales	Carrera 124	8.647,36	35.823,53
Carrera 124A		7.474,70	
Carrera 125		5.748,94	
Carrera 126		4.157,23	
Retomo 1		1.360,70	
Retomo 2		1.187,32	
Calle 46		1.342,14	
Calle 47-P1		1.351,29	
Calle 47-P2		1.607,90	
Calle 47B-P1		1.351,29	
Calle 47B-P2		1.594,67	
Vías Locales a compensar ^[1]	Calle 47 A (Lote 8)	1.345,17	2.940,24
Calle 47 A (Lote 11)		1.595,07	

^[1] Ver el artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019

Área útil

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 7A	13.161,32	101.368,78	40,82%
Lote 70	13.799,38		
Lote 8	16.498,26		
Lote 9	11.388,32		
Lote 10	13.545,03		
Lote 11	19.564,80		
Lote 12	13411,68		

OBLIGACIONES URBANISTICAS

ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 37.251,01 m2 LOCALIZACIÓN: UG2	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACION 6.208,50 m2 LOCALIZACIÓN: UG3.	
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión y construcción del área afectada desde el costado norte de la carrera 124 (límite sur de la Unidad de Gestión 1) hasta el límite sur con el Plan Parcial Hacienda El Maraón, con un área correspondiente a 11.686,91 m2
Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019	
Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019	

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciaria 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 en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8”, 10 y 12” hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20”, 24“ y 30” proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle

	48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.	
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.		
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACION 6.208,50 m2 LOCALIZACIÓN: UG3.	
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión y construcción del área afectada desde el costado norte de la carrera 124 (límite sur de la Unidad de Gestión 1) hasta el límite sur con el Plan Parcial Hacienda El Maraón, con un área correspondiente a 11.686,91 m2
Vías locales		Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciaria 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 en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión hace parte del Sector 1 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 102, conforme al diseño aprobado.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.

Tabla 27. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 3

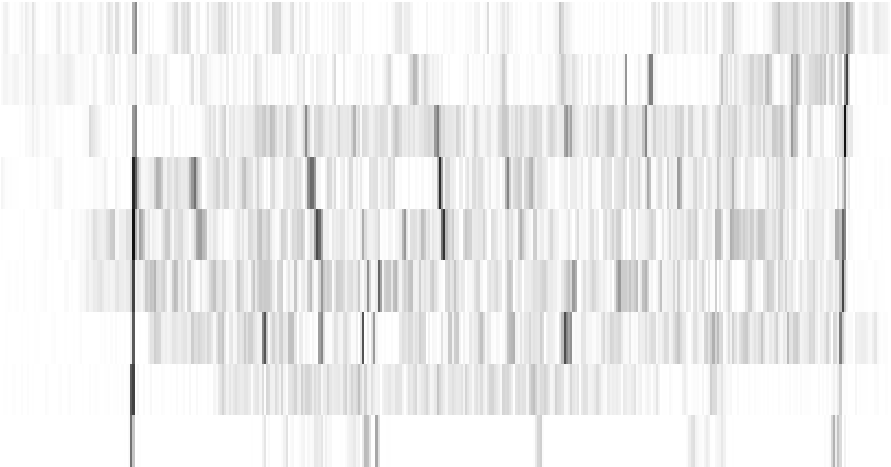
DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Piedrachiquita en la carrera 122 ORIENTE: Con el límite

occidental de la Unidad de Gestión 5 en la Calle 50

SUR: Con el límite norte de las Unidades de Gestión 2 y 4

OCCIDENTE: Con el límite oriental de la unidad de Gestión 1 en la calle 47B



PREDIOS		PIEDRACHIQUITA MI. 370-296292		
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 03		ÁREAS ;		
		M2	Subtotal M2	%
ÁREA BRUTA	Pedio PIEDRACHIQUITA	135.849,13	135.849,13	100,00%
AFECTACIONES	Carrera 122	8.996,57	28.745.34	31,43%
Calle 48 (privado)		9.420,90		
Calle 48 (público)		10.327,86		
ÁREA NETA URBANIZABLE	107.103,79	68,57%		

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

CESIONES	M2	%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	24.452,84	18,00%	UG-03*	EP-09	4.341,78	12.874,82
				EP-11	8.533,04	
			UG-02“	EP-06	8.805,16	11.578,02
			UG-05**	EP-16A	2.444,75	
			UG-08**	EP-25	328,12	
Equipamiento	4.075,47	3,00%	UG-03”	EC-01***	4.075,47	4.075,47

* El EP09 y EP11 constituye parte de la obligación de zonas verdes de la UG03, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.

** La localización de EP06, EP16A y EP25 se da en otras Unidades de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

*** El EC01 constituye la obligación de suelo para equipamientos de la UG03, la cual se localiza al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA - M2	SUBTOTAL	
Vías Locales	Carrera 123-P1	1.186,05	9.408,83
	Carrera 123-P2		2.082,74
	Carrera 124		964,20
	Calle 47B		3.810,92
	Calle 49		1.364,92
Vías Locales a compensar	Carrera 123	1.864,63	3.446,91
	Calle 49		1.582,29

Ver el Artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737. de 2019

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 13	14.616.18	68.510.60	50.43%
Lote 14	14.736.38		
Lote 15	39.159.04		

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 24.452,84m2 LOCALIZACIÓN: UG2, UG3, UG5 v UG8	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 4.075,47m2 LOCALIZACIÓN: UG3	
SISTEMA VÍAL	Carrera 22	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 1 en el costado occidental de la calle 478, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 5 en el costado occidental de la calle 50, con un área correspondiente a 8.996 57 m2
Calle 48 (privado)		Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 4, con un área correspondiente a 9.420,90 m2
Calle 48 (Público))		Cesión del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 4, con un área correspondiente a 10.327,86 m2
Vías locales		Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación, de la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación PLUVIAL al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La Unidad de Gestión o de Actuación hace parte de los Sectores 1 y 3 definidos por EMCALI para la prestación del servicio. Para el Sector 1 (lotes 13 y 14) se requiere la construcción de Colectores Sanitarios diámetros 8", 10 y 12" hasta su entrega al Colector Sanitario diámetro 20", 24" y 30" proyectado por la Calle 48 hasta su entrega al Sifón bajo el Río Lili, el cual posteriormente entrega al Colector Auxiliar SANITARIO Pance, existente en la Calle 48 con Carrera 1 02, conforme al diserto aprobado; y para el Sector 3 (lote 15) se requiere el diseño y construcción de colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur.
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLATA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES A PTAR	En caso que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan

	Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELECTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de R.ED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo: operación, mantenimiento y usos dentro de sus programas locales de prestación de servicios.
La instalación de redes de servicios públicos d-e energía y TIC deberá desarrollarse de forma subterránea	
TELECOMUNICACIONES	Los constructores son los responsables del diseño de la red interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá ser aprobado y firmada por un ingeniero electrónico, de telecomunicaciones, electricista y/o eléctrico al interior de la constructora cumpliendo con el Reglamento para 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 28. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 4

DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur de la Unidad de Gestión 3 ~

ORIENTE: Con el límite occidental de las Unidades de Gestión 5 y 6 en la Calle 50'

SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Maraón, en el eje de la carrera 126

OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 2 en la calle 48



PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I.	370-296292		
LOTE 11		M.I.	3703296291		
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 04		ÁREAS			
M2		SUBTOTAL M2	%		
ÁREA BRUTA	Predio PIEDRACHIQUITA	102.534 91	104.789.42	100.00%	
Predio LOTE 1		2.254 51			
AFECTACIONES	Carrera 126	5.789,81	31.259.06	29.83%	
Calle 48 (privado)		10596,12			

Calle 48 (público)	12.423,60					
Canal de Derivación 5-3-6	565,25					
Franja Mantenimiento Canal	1.884,26					
AREA NETA URBANIZABLE	73.530,36	70 17%				
CESIONES	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA	LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS				
M2		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	18.862,10	18,00%	UG-04	EP-10*	4.475,86	12.611,92
				EP-12**	8.136,06	
			UG-08	EP-23"	6.250,18	6.250,18
Equipamiento	3.143,68	3,00%	UG-03	EC-01**	2.578,66	2.578,66
			UG-04	EC-02*	565,02	565,02

* El EP-10 y EC-O2 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo

** La localización de EP-12, EP-23 y EC-01 se da en otras Unidades de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	AREA-M2	SUBTOTAL	
VÍAS LOCALES	CARRERA 124A	967,92	10,778,68
Carrera 125		2.082,64	
Calle 49		1.309,78	
Calle 50		6.418,35	
Vías Locales a	Carrera 125	1.832,23	
compensar ^[1]	Calle 49	1.503,24	3.335.47

[1] Ver el Artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
LOTE 16	35.568.00	35.568.00	33.94%

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 18.862,10m2 LOCALIZACIÓN: UG4 y UG8 .	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN; 3.143,68 m2	
SISTEMA VIAL	Vía a Puerto Tejada	Cesión del área afectada y construcción de la calzada lateral desde el límite noroccidental del Plan Parcial (límite oriental del Plan Parcial Predeterminado 4), hasta el costado norte de la carrera 124 (límite norte de la Unidad de Gestión 2), con un área correspondiente a 3.288,54 m2
Carrera 122		Cesión y construcción del área afectada desde el límite suri del Plan Parcial Piedrachiquita, hasta el costado occidental de la carrera 47B en el límite occidental de la Unidad de Gestión 3, con un área correspondiente a 5.204,02 m2i
Calle 42		Cesión y construcción del área afectada y el separador entre el límite con el Plan Parcial Predelimitado 4, y el castado nororiental de la vía a Puerto Tejada, con un área correspondiente a 2.414,54 m2
Vías locales		Cesión y construcción de las vías focales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019

Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
----------------------	---

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación
Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.

ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos 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 interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá 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 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	En esta Unidad de Gestión no hay destinación de suelo para VIS

Tabla 29. OBLIGACIONES URBANISTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 5

DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia, incluyendo parte de la Calle 50, Carrera 120 y Calle 47, incluyendo el callejón conformado por los medios con M.I. 370-296289 y 370-296290

ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 7 en la Calle 53

SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6, en el costado norte de la Carrera 124A y el costado norte del EP-168

OCCIDENTE: Con límite oriental de la Unidad de Gestión 3, en el costado occidental de la Calle 50



PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I	370-296292	
CALLEJÓN 1		M.I.	370-296289	
CALLEJÓN 2		M.I	370-296290	
Áreas generales de la unidad de gestión 05	ÁREAS			
M2		Subtotal M²	%	
ÁREA BRUTA	Pedio PIEDRACHIQUITA	159614,81	174.601,81	100,00%
Predio CALLEJÓN 1		8.079,00		
Predio CALLEJÓN 2		6.908,00		
AFECTACIONES	Carrera 120	6.157,47	25.164,52	14,41%
Carrera 122		9.407,47		
Calle 53		5.321,91		
Canal de Derivación 5-3-6		987,16		
Franja Mantenimiento Canal		3.290,52		
área neta urbanizable	149.437,29	85,59%		
ÁREA NETA URBANIZABLE	120.650,51	68,57 %		

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMENTOS

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANISTICA	LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
M2		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	31.673,05	18,00 %	UG-01	EP-01*	14,577,55	14.577,55
			UG-06	EP-25"	5.281 26	17.095,50
			UG-07	EP-21'*	1.609,54	
				EP-22**	6.308,08	
Equipamiento	5.276,84	3,00%	UG-06	EC-03***	5.278,84	5.278,84

** Las EP13, EP14, EP15, EP16A, EP28 y EP29 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.

**- La localización de EC02 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizarán por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se considerarán urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA – M2	SUBTOTAL M2	
Vías Locales	Carrera 123	4.250,19	25.465,06
Carrera 124		4.310,28	
Calle 47		3.914,61	
Calle 50		7.898,37	
Calle 51- P1		1.569,16	
Calle 51-P2		1.567,75	
Retorno 3		1.954,70	
Carrera 123		4.250,19	
Vías Locales Compensadas	Calle 50A-P1	1.570,73	6.256,91*
Calle 50A-P2		1.562,30	
Calle 52-P1		1.562,05	
Calle 52-P2		1.561,82	

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 17	22.636,48	88.663,27	50,78%
Lote 18	22.133,30		
Lote 19	21.957,97		
Lote 20	21.935,51		

OBLIGACIONES URBANISTICAS

ESPACIO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.428,33 m2 LOCALIZACIÓN: UG5	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.238,05 m2 LOCALIZACIÓN: UG4	
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 3 en el costado occidental de la calle 50, hasta límite occidental de la Unidad de Gestión 7 en el eje de la calle 53, con un área correspondiente a 9.407,47 m2
	Carrera 120	Cesión y construcción del área afectada entre el cruce de la carrera 120 con la calle 50 y el límite con los Planes Parciales Predelimitado 1 y Piedrachiquita dando continuidad a la carrera 120 entre los Planes Parciales Lituania y Dalandia, y Piedrachiquita, en un área de 6.157,47 m2
	Calle 53	Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6, con un área correspondiente a 5.321,91 m2
	Vías locales	Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
	Cicloinfraestructura	Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la Tabla 11, artículo 18 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019

SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de 1a infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación
Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación	
ALCANTARALLADO PLUVIAL	Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.
ALCANTARALLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya. Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de

	terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos 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 interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá 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 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de manejo ambiental del Plan Parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 43.893,48 m2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial

Tabla 30. OBLIGACIONES URBANISTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 6

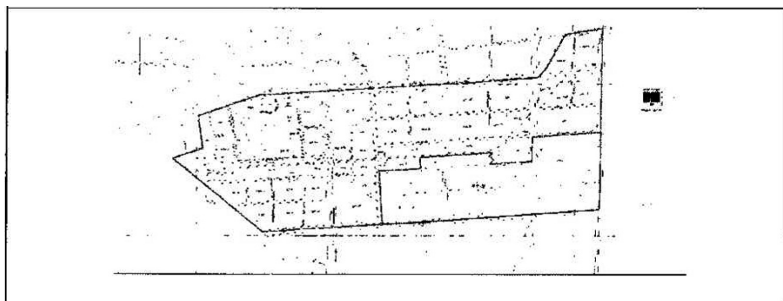
DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur de las Unidades de Gestión 5, 7 y 8

ORIENTE: Con el límite del suelo de expansión, en el eje de la calle 61.

SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Maraón, en la camera 126.

OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 4, en la Calle 50.



PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I	370-296292	
LOTE 1		M.l.	370-565899	
LOTE2		M.l.	370-565900	
LOTE 3		M.l.	370-565901	
LOTE 4		M.l.	370-565902	
LOTE 11		M.l.	370-296291	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 06	ÁREAS			
ÁREA BRUTA	M2		Subtotal M2	%
PIEDRACHIQUITA		256.235,59	396.693,68	100,00%
LOTE 1		52.395,07		
LOTE2		40.109,01		
LOTE 3		35.428,93		
LOTE 4		58,72		
LOTE 11		12.466,37		
AFECTACIONES	Carrera 126	28.913,63	83.879,95	21,14%
Calle 53		9.287,45		
Calle 60		15.152,72		
Calle 61		8.195,74		
Línea de alta tensión 1		11.933,72		
Línea de alta tensión 2		10.396,70		
ÁREA NETA URBANIZABLE				

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

ÁREA NETA URBANIZABLE

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANISTICA	LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
M2		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	71.404,86	18,00%	UG-06	EP-16B**	6.989,75	104.921,79*
				EP-18**	12.040,75	
				EP-19**	12.580,51	
				EP-24**	15.602,78	
				EP-25**	17.736,21	
				EP-26**	7.209,21	
				EP-27**	6.323,41	
				EP-L0te37*	9.867,90	
				EP-Lote38'	16.571,28	
Equipamiento	11.900,81	3,00%	UG-06	EC-03**	11.900,81	11.900,81

* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 7.077,75M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales. Adicionalmente presenta 26.439,18 M² de reserva para zona verde adicional por aumento en la densidad de vivienda, localizada en los Lotes 37 y 38.

** Los EP16B, EP18, EP19, EP24, EP25, EP26, EP27 y EC03 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA – M2	SUBTOTAL M2	
Vías Locales	Carrera 124A-P1	4.047,59	33.908,50
Carrera 124A-P2		5.102,35	
Carrera 124A-P3		4.240,86	
Carrera 125-P1		3.959,03	
Carrera 125-P2		5.053,22	
Carrera 125-P3		4.246,67	
Calle 51-P1		1.348,55	
Calle 51-P2		1.484,53	
Calle 57-P1		1.351,91	
Calle 57-P2		1.455,16	
Calle 60B		1.618,62	
Vías Locales Compensadas	Calle 50A-P1	1.342,28	7.077,75(1)
Calle 50A-P2		1.487,53	
Calle 52		1.343,42	
Calle 55		1.459,72	
Calle 58		1.444,80	

1 La compensación de vías locales de la Unidad de Gestión 6 se hace con el excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial con 7,077.752 m2

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 21	17,948,92	145.869,05	36,77%
Lote 22	17.954,89		
Lote 23A	11.672,43		
Lote 23B	5.987,23		
Lote 24	19.414,05		
Lote 25	17,090,12		
Lote 26	21.278,89		
Lote 35	10,396,41		
Lote 36	24.126,11		

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 31.428,33 m2 LOCALIZACIÓN: UG5	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 11.900,61 M2 LOCALIZACIÓN: UGB	
SISTEMA VIAL	Carrera 126	Cesión y construcción del Área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 4 en el costado oriental de la calle 50, hasta el costado occidental de la Calle 61, con un Área correspondiente a 28.913,63 m2
Calle 53		Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de las Unidades de Gestión 5 y 7 y el costado norte de la carrera 126, en un área de 9.267,47 m2
Calle 60		Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la Unidad de Gestión 7 en el costado norte de la Carrera 124A, siguiendo por el eje de la calle 60 hasta el límite sur de la Unidad de Gestión 8 en el costado sur de la carrera 124, hasta el costado norte de la carrera 126, en un área de 15,152,72 m2
Calle 61		Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la Unidad de Gestión 7 en el costado norte de la Carrera 124A, siguiendo por el eje de la calle 60 hasta el límite sur de la Unidad de Gestión 8 en el costado sur de la carrera 124, hasta el costado norte de la carrera 126, en un área de 15,152,72 m2
Vías locales		Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la tabla 11, artículo 18 del Decreto 112.010.20.0737 de 2019

SERVICIO PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación	
Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema del alcantarillado pluvial a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.	
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado pluvial que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en 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 o de Actuación.	
Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya.
Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas

	(RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos 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 interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá 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 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de: manejo ambiental del Plan Parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del' Cauca- CVC	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 43.893,48 m2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial

Tabla 31. OBLIGACIONES URBANISTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 7

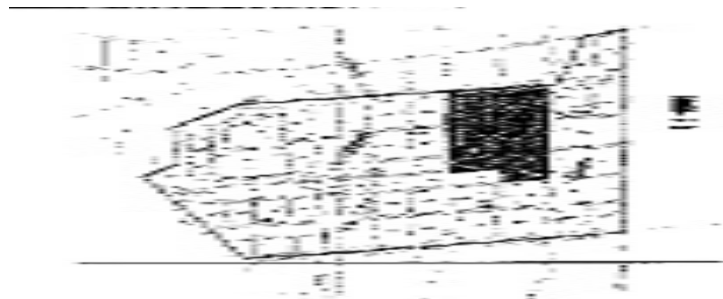
DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia, en el eje de la carrera 122

ORIENTE: Con el límite occidental de la Unidad de Gestión 8 y parte del límite occidental de la Unidad de Gestión 6, en el eje de la Calle 60

SUR: Con el límite norte de la Unidad de Gestión 6

OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 5, en el eje de la Calle 53



PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I	370-296292	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 07	ÁREAS			
ÁREA BRUTA	M2		Subtotal M2	%
PIEDRACHIQUITA		189.576,46	189.576,46	100,00%
AFECTIONS	Carrera 122	11.862,05	37.797,50	19,94%
Calle 53		5.237,33		
Calle 60		8.896,46		
Línea alta tensión 1		5.401,34		
Canal de Derivación 5-3-6		1.477,00		
Franja Mantenimiento Canal		4.923,32		
ÁREA NETA URBANIZABLE	151.778,97	80,06%		

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

ÁREA NETA URBANIZABLE

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANISTICA	LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
M2		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	34.123,76	18,00%	UG-07	EP-17**	16.135,57	37.205,92*
				EP-20**	17.793,01	
				EP-21**	195,18	
				EP-22**	3.082,16	
Equipamiento	5.687,29	3,00%	UG-06	EC-03***	5.325,34	5.687,29
			UG-04	EC-02***	361,95	

* La presente Unidad de Gestión cuenta con un excedente de espacio público de 3.082,16 M2, los cuales se destinan para la compensación de vías locales

** Los EP16B, EP18, EP19, EP24, EP25, EP26, EP27 y EC03 constituyen obligaciones localizadas al interior de la misma Unidad, por lo cual, esta obligación debe quedar contenida en la correspondiente licencia de urbanismo.

***La localización de EC02 y EC03 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes

y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizaron por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se consideraron urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA – M2	SUBTOTAL M2	
Vías Locales	Carrera 123	5.214,32	13.484,18
Carrera 124		5.158,42	
Calle 57-P1		1.543,98	
Calle 57-P2		1.567,47	
Vías Locales Compensadas	Calle 55-P2 (Lote 29)	1.561,85	1.561,85
Vías Locales Compensadas (1)	Calle 55 - (Lote 27)	1.546,77	4.644,00 ⁽²⁾
Calle 55 - (Lote 29)		1561.84	
Calle 58 -(Lote 28)		1.535,39	

¹ Ver el Artículo 2 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 17 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019

² La compensación de vías locales de la Unidad de Gestión 7 se hace, en parte, con 3,082.160 m2 de excedente de cesión de zona verde dispuesta en el Plan Parcial que cubren la compensación de la Calle 55 en el lote 27 y la Calle 58 en el lote 28. La compensación de la Calle 55 en el Lote 29, que corresponde a 1,561.847 m2 se compensan con las manzanas con destinación a zonas verdes que se delimitan con el presente ajuste del plan parcial, de conformidad con el Artículo 3 del presente decreto que adiciona el Parágrafo 2 al Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 27	27.026,68	91.609,39	48,32%
Lote 29	25.694,60		
Lote 28	26.830,33		
Lote 30	12.057,78		

OBLIGACIONES URBANISTICAS DE VÍAS LOCALES

ESPACIO PÚBLICO	Cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes OBLIGACIÓN: 34.123.76 m2 LOCALIZACIÓN: UG7	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.687.29 M2 LOCALIZACIÓN: UG4 UG5	
SISTEMA VIAL	Carrera 122	Cesión y construcción del Área afectada entre el límite oriental de la Unidad de Gestión 5 en el eje de la calle 53, hasta el límite occidental de la Unidad de Gestión 8 en el eje de la calle 60, con un área de 11.862,05 m2
Calle 53		Cesión y construcción del área afectada desde el costado sur de la carrera 122, hasta el límite norte de la Unidad de Gestión 6, con un área correspondiente a 5.237,33 m2
Calle 60		Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur entre el costado sur de la carrera 122, hasta el costado norte de la carrera 124A, en un área correspondiente a 8.896,46 m2
Vías locales		Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la tabla 11, artículo 18 del Decreto 112.010.20.0737 de 2019

SERVICIO PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en 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 o de Actuación.	
Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o

	del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya.
Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos 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 interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá 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 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de: manejo ambiental del Plan Parcial

Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del' Cauca- CVC

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 62.809.08 m2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial
----------------------------	--

Tabla 32. OBLIGACIONES URBANISTICAS - UNIDAD DE GESTIÓN 8

DELIMITACIÓN

NORTE: Con el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia

ORIENTE: Con el límite del suelo de expansión, en el eje de la calle 61.

SUR: Con el límite norte del Plan Parcial Hacienda El Maraón, en la camera 124.

OCCIDENTE: Con el límite oriental de la Unidad de Gestión 7, en la Calle 60.



PREDIOS	PIEDRACHIQUITA	M.I	370-296292	
LOTE 1		M.I.	370-565899	
LOTE 2		M.I.	370-565900	
LOTE 3		M.I.	370-565901	
LOTE 4		M.I.	370-565902	
ÁREAS GENERALES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 08		ÁREAS		
ÁREA BRUTA	M2		Subtotal M2	%
PIEDRACHIQUITA		9.642,09	169.041,86	100,00%
LOTE 1		41.924,71		
LOTE 2		51.626,99		
LOTE 3		53.844,08		
LOTE 4		11.803,98		
AFECTACIONES	Carrera 122	17.650,23	47.578,66	28,15%
Calle 60		7,026,29		

Calle 61	11.091,57	
Línea de alta tensión 1	6.979,48	
Canal de Derivacion 5-3-6	1.123,81	
Franja Mantenimiento Canal	3.707,29	
ÁREA NETA URBANIZABLE	121.453.20	71.85%

CESIONES OBLIGATORIAS DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS

ÁREA NETA URBANIZABLE

CESIONES	OBLIGACIÓN URBANISTICA	LOCALIZACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS				
M2		%	Unidad de Gestión donde se localiza la obligación	ID	M2	Subtotal
Zonas Verdes	30.427,53	18,00%	UG-08	EP-23	30.427,53	65.888,14**
				EP-L32	19.674,58*	
				EP-L33	15.786,03*	
Equipamiento	5.071,26	3,00%	UG-04	EC-02**	5.071,26	5.071,26***

*. Los Lotes 32A, 32B, 33A y 3B se destinan para localizar cesiones adicionales por compensación de incremento de densidad y vías de la malla vial no cedida, conforme el artículo 3 del presente decreto, que adiciona el Parágrafo 2° al Artículo 22 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019.

** Constituyen las obligaciones localizadas al interior de esta Unidad de gestión. Corresponde a la sumatoria de la obligación de zonas verdes de esta unidad, más las zonas verdes localizadas para compensar incremento de densidad y la malla vial no cedida.

*** La localización de EC02 se da en otra Unidad de Gestión, de conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios. La ejecución de las obligaciones urbanísticas de la presente Unidad, relacionadas con la cesión, adecuación y entrega de zonas verdes y de equipamiento colectivo localizadas en otras Unidades de Gestión, se realizaron por parte del Ente Gestor cuando se ejecuten las obligaciones de cada una de las otras Unidades de Gestión con las cuales se genera dependencia. Los predios no se consideraran urbanizados hasta que hayan sido ejecutadas y hecho la entrega material de estas obligaciones urbanísticas por parte del Ente Gestor.

CESIONES OBLIGATORIAS DE VÍAS LOCALES

CESIONES	ÁREA – M2		SUBTOTAL
Vías Locales	Carrera 121	908,44	12.322,27
Carrera 123			3.779,44
Carrera 124			3.802,46
Calle 60B- PI			2.311,66
Calle 60B- P2			1.520,28

ÁREA ÚTIL

LOCALIZACIÓN	ÁREA M2	TOTAL M2	%
Lote 31	17.435,81	33.105,98	19,58%
Lote 34	15.670,17		

OBLIGACIONES URBANISTICAS

ESPACIO PÚBLICO	La obligación de la UG8 por concepto de cesión y adecuación de suelo del 18% del área bruta para zonas verdes: 30.427,53 m2 En la UG8 se localizan en total: 65.888,14 Localización: UG8	
EQUIPAMIENTO	Cesión de suelo del 3% del área bruta para equipamientos colectivos OBLIGACIÓN: 5.07126 m2 LOCALIZACIÓN: UG4	
SISTEMA VÍAL	Carrera 122	Cesión y construcción del Área afectada desde el límite oriental de la Unidad de Gestión 7 en el eje de la calle 60, hasta el costado occidental de la Calle 61, en un área de 17.650,23 m2
Calle 60		Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur de la camera 122, hasta el costado norte de la camera 124, en un área correspondiente a 7.026,29 m2
Calle 61		Cesión y construcción del área afectada desde el límite sur del Plan Parcial Lituania y Dalandia en la carrera 121, hasta el límite norte de la Unidad de gestión 6 en la camera 124, con un área de 11.091,57 m2
Vías locales		Cesión y construcción de las vías locales señaladas en la Tabla 10, artículo 17 del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019
Cicloinfraestructura		Cesión y construcción de la cicloinfraestructura señaladas en la tabla 11, artículo 18 del Decreto 112.010.20.0737 de 2019

SERVICIO PÚBLICOS

ACUEDUCTO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Esquema Fiduciario o del 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 o de Actuación	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en 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 o de Actuación.	
Participación a través del Ente Gestor en la construcción de la laguna de Regulación al oriente de la Calle 61, para la entrega regulada de las aguas lluvias provenientes del Plan Parcial al punto de descarga autorizado por la Autoridad Ambiental.	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso. La presente Unidad de Gestión o de Actuación hace parte del Sector 3 definido por EMCALI para la prestación del servicio, la cual requiere el diseño y construcción de Colectores sanitarios, acorde con los diseños en proceso de contratación por parte del Fideicomiso, hasta su entrega a la EBAR del Sur y posteriormente a la futura PTAR del Sur
Construcción de las redes secundarias de alcantarillado sanitario que se encuentren al interior del ámbito de la Unidad de Gestión o de Actuación.	
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES - PTAR	En caso de que el urbanizador opte por la ejecución de una solución individual para el manejo y disposición de las aguas residuales del Plan Parcial, este deberá realizarse a través del Ente Gestor que con motivo de la ejecución del Plan Parcial se constituya.
Para la construcción de la PTAR, se deberá dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana, así como las condiciones y determinantes que defina la Autoridad Ambiental en el marco del proceso de otorgamiento de los permisos respectivos, la cual, además, deberá estar obligatoriamente articulada con las redes de alcantarillado definidas en los estudios que adelanta EMCALI E.I.C.E. para el área de expansión Corredor Cali - Jamundí, e integrarse al sistema general del tratamiento de aguas residuales definida por el Municipio para las aguas residuales provenientes del área de expansión.	
ENERGÍA ELÉCTRICA	El diseño y construcción de las redes de media y baja tensión de energía 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 del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) NTC 2050, Reglamento Técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP) y Normas del operador de RED. Las redes locales construidas serán entregadas como bienes recibidos de

	terceros a la entidad prestadora de servicios públicos para su manejo, operación, mantenimiento y usos 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 interna de telecomunicaciones y la red de distribución, el cual deberá 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 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 prestadora del servicio.
SISTEMA AMBIENTAL	Llevar a cabo las acciones de mitigación y estrategias determinados en el plan de: manejo ambiental del Plan Parcial
Llevar a cabo las compensaciones que como resultado de los permisos de aprovechamiento forestal apruebe la Corporación Autónoma Regional del Valle del' Cauca- CVC	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Destinar un área de 33.105.98 m2 para el cumplimiento de la obligación de VIS del plan parcial

PARÁGRAFO. Para que el Ente Gestor que se constituya pueda ejecutar integralmente todas las obligaciones urbanísticas determinadas en el presente decreto, se deberá expedir un Proyecto Urbanístico General por Etapas, donde se indiquen las obligaciones urbanísticas de cada etapa, acorde con la formulación del Plan Parcial.

El Ente Gestor deberá incorporar en el patrimonio autónomo del fideicomiso "El Capricho", los lotes "Callejones 1 y 2", identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-296289 y 370-296290, que tienen cargas urbanísticas y ambientales de adecuación y entrega, así como el lote 11, con matrícula inmobiliaria N.º 370-296291, que tiene cargas urbanísticas de adecuación y entrega y cuya destinación esa vía, tal como lo señala el presente artículo y los Planos D1- Plano Topográfico y Estructura Predial del Área de Planificación del Plan Parcial El Capricho y F1. Propuesta urbana. Estas cargas deberán quedar claramente establecidas en las licencias urbanísticas que desarrollen las Unidades de Gestión que tienen estos predios dentro de su área.

En todo caso, se deberá dar cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que señala que cada etapa debe cumplir con las obligaciones que le son inherentes, para el otorgamiento y expedición de las respectivas licencias de urbanización y construcción, acorde con el reparto de cargas y beneficios contenido en el artículo 36 del Decreto Distrital 4112.010.20.0737 de 2019.



ARTÍCULO 7. MODIFICACIÓN PLANOS DE LA FORMULACIÓN. Modifíquense los planos F-1 PROPUESTA URBANA; F-4 ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO

COLECTIVO, F-12 ÁREA ÚTIL, USOS Y APROVECHAMIENTOS; F-13 LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA VIS y F-16 SUBÁREAS DE MANEJO, incorporando la nueva destinación de los Lotes 37 y 38 de la UG-6 y de los Lotes 32A, 32B, 33A y 33B de la UG-8 como áreas de reserva de cesión adicional para zonas verdes por aumento en la densidad de vivienda, así como también la nueva destinación de los Lotes 19 y 20 de la UG-5 y del Lote 29 de la UG-7 para Vivienda de Interés Social como carga urbanística del Plan Parcial.



ARTÍCULO 8. Subróguese el Artículo 44 del Decreto 4112.010.20.0737 del 20 de diciembre de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 44 PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y para efectos de la aplicación de las normas tributarias distritales, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO. Una vez recibido el informe técnico normativo elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación, el Departamento Administrativo de Hacienda procederá de acuerdo con sus competencias, a realizar las acciones tendientes a la determinación del efecto plusvalía y la liquidación correspondiente, teniendo en cuenta el Decreto 4112.010.20.0737 de 2019, y las posibles diferencias que se pudieren presentar frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.



ARTÍCULO 9. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Distrito de Santiago de Cali. Los artículos del Decreto 4112.010.20.0737 de 2019 que no sufren cambios mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los treinta y uno (31) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali.

JENNY VIVIANA MONTAÑO HERNÁNDEZ

Directora



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.
Normograma de CALI

n.d.

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



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**