



Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

TRD-1141.4.323

DECRETO N° 323

Diciembre 28 de 2016

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA “LAS MERCEDES”

El Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, sus Decretos Reglamentarios 2181 de 2006, 4300 de 2007, 0019 de 2012, 1478 de 2013 y 1077 de 2015 y los Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011, 028 de 2014, y el Decreto N° 192 de 2014; Compilatorio y

CONSIDERANDO

Que 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, disponiendo adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

Que el Concejo Municipal mediante Acuerdo N° 080 de Julio 5 de 2.011 aprobó ajustes al Acuerdo N° 109 de 2.001 y al Acuerdo N°058 de 2.003 que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira, adicionando con el Artículo N° 10, el artículo N° 66, numeral 2, del mencionado acuerdo áreas de expansión entre las cuales se encuentra el área de expansión las Mercedes con 30.55 Hectáreas, definidas y delimitadas en el Plano N° A9.1 Modificado.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 66 del Decreto N°192 de 2.014, en el Parágrafo 1. del numeral 2., establece que para el desarrollo de dichas áreas se deben formular Planes Parciales en este suelo de expansión urbana y deberá cumplir con las normas y disposiciones legales vigentes.

Que el Decreto 1077 de 2.015, compiló las normas relativas al ordenamiento territorial y se dictaron disposiciones especiales en los contenidos de los Planes Parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el Suelo de Expansión Urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el Decreto - Ley 0019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la*





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

Administración Pública", simplificó el procedimiento para la aprobación y adopción de planes parciales.

Que en virtud de lo anterior, la Fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., titular de los predios sobre los cuales se generarán los derechos, delegó mediante Poder a la Firma INTEGRAR CONSTRUCTORES S.A., con NIT.: 815001646-9, a través del Ing. ALBERTO GAVIRIA GARCÍA, en su calidad de Representante Legal, para que presentara ante la Secretaría de Planeación Municipal, el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana denominada las "LAS MERCEDES", para la cual el Acuerdo N° 080 de 2.011, aprobó un área total de 30.55 Ha, de la cual se solicitó como Área de Planificación, un predio con un área bruta de 233.826,63 Mts² (23.38 Ha), y cuya delimitación aparece determinada en los planos que hacen parte integral de los documentos técnicos de soporte del proyecto de Plan parcial.

Que mediante Oficio GG-ALP-026 de enero 09 de 2015, la firma Integrar Constructores S.A., radicó solicitud de determinantes para el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Palmira, "Las Mercedes".

Que mediante Oficio N° 0721-02600-03-2015 de Enero 21 de 2015, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. expidió las determinantes ambientales para el Plan Parcial de Expansión Urbana "Las Mercedes"

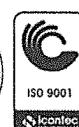
Que mediante Resolución N° 1149.13.3.052 de Febrero 05 de 2.015 la Secretaria de Planeación expidió las Determinantes Básicas para desarrollar el Plan Parcial denominado "Las Mercedes" en la zona de expansión "Las Mercedes"

Que mediante Oficio GG-CG-047 de abril 20 de 2015, la firma Integrar Constructores S.A., radicó el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Palmira, "Las Mercedes", para obtener viabilidad por parte de la Secretaria de Planeación.

Que mediante oficio N° 1149.15.1.1054 de Mayo 29 de 2.015 la Secretaria de Planeación Municipal hizo entrega de las observaciones realizadas al documento de diagnóstico y formulación presentado por el promotor Integrar Constructores S.A.

Que mediante Oficio GG-ALP-030 de octubre 23 de 2015, la firma Integrar Constructores S.A., radicó el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Palmira, "Las Mercedes", para obtener viabilidad por parte de la Secretaria de Planeación.

Que en la página N° 9 del Diario Occidente del 13 de Noviembre de 2015, se publicó una convocatoria pública por medio de la cual la Secretaria de Planeación Municipal de Palmira, informó a la comunidad en general que la firma ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. presentó para estudio y aprobación el proyecto de Plan Parcial denominado "Las Mercedes" que se pretende desarrollar en los predios identificados con matrícula inmobiliaria N° 378-168817 y 378-168818, lo anterior con el propósito de dar a conocer la propuesta de formulación del Plan Parcial las Mercedes y generar el espacio para recibir recomendaciones y observaciones como participación de propietarios y vecinos colindantes, de lo anterior no hubo ninguna observación por parte de terceros interesados.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

Que una vez recibidos los documentos del Plan Parcial conforme lo establecido en el Decreto Nacional N°1077 de 2015, la Secretaría de Planeación, procedió a realizar el estudio respectivo, así como también a elevar las consultas pertinentes tendientes para aprobar el Proyecto de Plan Parcial.

Que surtidos los trámites anteriormente descritos, la Secretaría de Planeación, mediante Resolución No. DPT-388 del día 02 de diciembre de 2.015, expidió concepto de viabilidad al Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana denominado "LAS MERCEDES", ordenando la continuación de los trámites de concertación y consultas tendientes a la adopción del mismo.

Que mediante oficio N° 1149.10.21.095 del 3 de Diciembre de 2015, la Secretaría de Planeación, remitió a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - C.V.C., el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana denominado "LAS MERCEDES", para efectos de que se adelantara la etapa de concertación de los aspectos netamente ambientales abordados por el Plan Parcial en mención.

Que mediante Acta de Reunión Interna del 21 de Diciembre de 2015, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - C.V.C., se suspende el trámite de concertación ambiental hasta tanto, se presenten nuevos estudios y ajustes en la información requerida por la Corporación para concertar los aspectos ambientales consignados en la respectiva acta.

Que mediante Oficio GG-ALP-050 de marzo 14 de 2016, la firma Integrar Constructores S.A., presentó el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Palmira, "Las Mercedes", debidamente ajustado en cumplimiento de las observaciones realizadas por parte de la autoridad ambiental.

Que mediante Acta C.V.C. del día 08 de Septiembre de 2.016, el Municipio de Palmira – Secretaría de Planeación y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - C.V.C., concertaron los aspectos ambientales del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "LAS MERCEDES".

Que mediante Resolución 0100 N° 0720-0745 del día 03 de Noviembre de 2.016, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - C.V.C., declaró concertado el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "LAS MERCEDES".

Que una vez cumplidas las etapas de viabilidad y de concertación establecidas en la Ley 388 de 1997 y demás Decretos Reglamentarios, la Secretaría de Planeación consideró que el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "LAS MERCEDES", cumple con los requisitos para ser adoptado por Decreto Municipal.

Que de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios 2181 de 2006, 4300 de 2007, 0019 de 2012, 1478 de 2013 y 1077 de 2015, una vez adelantados los trámites de concertación y consultas tendientes a la adopción del proyecto, el Plan Parcial deberá ser adoptado por Decreto del Alcalde Municipal.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

Que por lo anterior,

DECRETA:

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO 1º
GENERALIDADES**

ARTÍCULO PRIMERO. Adopción. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana denominado "LAS MERCEDES", como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira - Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, compilado mediante Decreto N° 192 de 2.014.

ARTÍCULO SEGUNDO. Disponibilidad De Servicios Públicos Domiciliarios – Acueducto Y Alcantarillado. La empresa Aquaoccidente S.A. E.S.P. mediante Certificado de Viabilidad y disponibilidad expedido el 11 de Noviembre de 2.014 hace constar que se ha evaluado la Factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado luego de la revisión del área de cobertura del proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "Las Mercedes".

ARTÍCULO TERCERO. Disponibilidad De Servicios Públicos Domiciliarios – Energía. La empresa EPSA S.A. E.S.P. mediante Certificado de disponibilidad de potencia y energía expedido el 11 de Noviembre de 2.014 hace constar que posee actualmente la infraestructura eléctrica requerida para atender el crecimiento de la demanda de energía del Municipio de Palmira, a una tasa de crecimiento del 3% hasta el año 2.030 y tiene establecidos planes de expansión que permiten cubrir los requerimientos de energía del largo plazo, por lo anterior confirma disponibilidad de potencia y energía para el Plan Parcial las Mercedes ubicado en Palmira.

ARTÍCULO CUARTO. Disponibilidad De Servicios Públicos Domiciliarios – Telecomunicaciones. La empresa TELEPALMIRA S.A. E.S.P. mediante Certificado expedido el 31 de Octubre de 2.014 hace constar que existe viabilidad técnica para el suministro de servicios de telecomunicaciones – telefonía, datos e internet en el proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "Las Mercedes".

ARTÍCULO QUINTO. Disponibilidad De Servicios Públicos Domiciliarios – Gases. La empresa GASES DE OCCIDENTE S.A. E.S.P. mediante Certificado expedido el 28 de mayo de 2.014 hace constar que existe disponibilidad del servicio de gas natural para el proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "Las Mercedes".

ARTÍCULO SEXTO. Disponibilidad De Servicios Públicos Domiciliarios – Aseo. La empresa PROACTIVA DE SERVICIOS S.A. E.S.P. mediante Certificado expedido el 04 de Junio de 2.014 hace constar que existe viabilidad técnica para la prestación del servicio de recolección de residuos sólidos en el proyecto urbanístico denominado Plan Parcial "Las Mercedes".





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

ARTÍCULO SEPTIMO. Componentes Del Plan Parcial. El Plan Parcial que se adopta está compuesto por las normas complementarias que se establecen en el presente Decreto, la Ficha Normativa adjunta y por los Documentos Técnicos de Diagnóstico y de Formulación con sus respectivos anexos, los cuales hacen parte integral del mismo, a saber:

▪ **DOCUMENTO TÉCNICO DE DIAGNÓSTICO**

Anexo N° 1. Estudio Ambiental (D-1)

- Informe Técnico
- Anexo N° 1: Plano Inventario Forestal
- Anexo N° 2: Fichas Forestales
- Anexo N° 3: Fichas Ambientales

Anexo N° 2. Estudio de Gestión de Riesgo Inundaciones

- Informe Final
- Lista de chequeo Plan Parcial vs Plan de Gestión del Riesgo de Desastres
- Planos D-02, D-03 y D-04

Anexo N° 3. Levantamiento Topográfico D-05 y D-06 (6 de 6)

Anexo N° 4. Planos Generales D-07 y D-08 (2 de 2)

Anexo N° 5. Certificados de Tradición y Poder

Anexo N° 6. Posibilidades de Servicios Públicos Domiciliarios

▪ **DOCUMENTO TÉCNICO DE FORMULACIÓN**

Anexo N° 1. Formulación General de la Estructura Urbana (Planos F-01 / F-09)

Anexo N° 2. Sistema Vial

Anexo N° 3. Infraestructura de Servicios Públicos (Planos F-10 / F-22)

Anexo N° 4. Propuesta de Reglamentación (1 Ficha Normativa)

Anexo N° 5. Sistema Ambiental (F-23)

- Informe Técnico
- Anexo N° 1: Plano Inventario Forestal
- Anexo N° 2: Fichas Forestales
- Anexo N° 3: Fichas Ambientales

Anexo N° 6. Presupuestos Urbanísticos y Análisis Unitarios

Anexo N° 7. Estudio de Gestión de Riesgo Inundaciones

- Informe Final
- Lista de chequeo Plan Parcial vs Plan de Gestión del Riesgo de Desastres
- Planos

Son componentes además del Plan Parcial que se adopta, los planos que a continuación se relacionan:





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

PLAN PARCIAL LAS MERCEDES	
DIAGNÓSTICO	
Plano N°	CONTENIDO
ESTUDIO AMBIENTAL	
D-01	INVENTARIO DE FLORA EXISTENTE
ANÁLISIS DE INUNDABILIDAD	
D-02	MANCHA DE INUNDACIÓN Y SECCIONES CON NIVEL DE AGUA
D-03	ZONIFICACIÓN TERRITORIAL DEL RIESGO ANTE INUNDACIONES CON RIESGO NULO.
D-04	ÁREAS TRIBUTARIAS
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	
D-05	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
D-05	DELIMITACIÓN PREDIOS PROPIETARIOS - MATRICULA INMOBILIARIA
TERRENO + REDES ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	
D-05	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO
ZANJÓN MIRRIÑO	
D-06-1	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y ALTIMÉTRICO
D-06-2	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y ALTIMÉTRICO
D-06-3	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y ALTIMÉTRICO
D-06-4	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y ALTIMÉTRICO
D-06-5	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y ALTIMÉTRICO
D-06-6	LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y ALTIMÉTRICO
PLANOS GENERALES	
D-07	LOCALIZACIÓN SISTEMAS ESTRUCTURANTES
D-08-1	RED ALCANTARILLADO EXISTENTE
D-08-2	RED ALCANTARILLADO EXISTENTE
FORMULACIÓN	
PLANOS FORMULACIÓN GENERAL ESTRUCTURA URBANA	
F-01	PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA O PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO
F-02	PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES VIALES
F-03	PLANO DE ESPACIO PÚBLICO Y DE LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMENTOS
F-04	PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTO
F-05	PLANO ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS
F-06	PLANO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y/o GESTIÓN
F-07	PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS
F-08	ZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS
F-09	LOCALIZACIÓN VIVIENDA VIP
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	
F-10	DETALLES DE ACUEDUCTO
F-11	PLANTA GENERAL RED DE ACUEDUCTO
F-12	EXTENSIONES Y EMPATE PROYECTADO RED DE ACUEDUCTO





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

F-13	PLANTA GENERAL RED DE ALCANTARILLADO COMBINADO ÁREAS TRIBUTARIAS
F-14	ESTRUCTURA DE SEPARACIÓN PROYECTADA DISEÑO HIDRÁULICO
F-15	PLANTA GENERAL RED DE ALCANTARILLADO COMBINADO
F-16	ALCANTARILLADO COMBINADO ESTRUCTURA DE SEPARACIÓN
F-17	ALCANTARILLADO COMBINADO ESTRUCTURA DE SEPARACIÓN
F-18	EXTENSIONES Y EMPATE PROYECTADO RED ALCANTARILLADO
F-02-03	PLANTA GENERAL RED DE ALCANTARILLADO COMBINADO E INTERCEPTOR SANITARIO
F-19-1	PERFILES RED ALCANTARILLADO
F-19-2	PERFILES RED ALCANTARILLADO
F-19-3	PERFILES RED ALCANTARILLADO
F-19-4	PERFILES RED ALCANTARILLADO
ENERGÍA ELÉCTRICA - TELECOMUNICACIONES	
F-20	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA
F-21	URBANO ENERGÍA RED MT - BT
F-22	CANALIZACIÓN OTROS OPERADORES RED TELEFÓNICA
SISTEMA AMBIENTAL	
F-23	INVENTARIO DE FLORA EXISTENTE

ARTÍCULO OCTAVO. Objetivos Del Plan Parcial. Son objetivos del presente Plan Parcial los siguientes:

Objetivo General

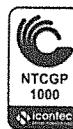
- Ejecutar un Plan Parcial de Desarrollo que permita la construcción de proyectos de vivienda que obedezcan a las necesidades que el mercado inmobiliario presente, además de comercio y servicios como usos complementarios.

Objetivos Específicos

- Ofertar diferentes tipos de vivienda lo cual permitirá tener mayor velocidad de ventas.
- Dar a la zona de expansión LAS MERCEDES el carácter residencial que requieren los futuros habitantes con la localización de actividades de comercio y servicios, además del espacio público y los equipamientos comunitarios necesarios.

ARTÍCULO NOVENO. Área De Planificación. Determinése como Área de Planificación para el desarrollo del Plan Parcial "LAS MERCEDES", un globo de terreno con un área bruta de 233.826,63 Mts² (23.38 Ha.) y un área neta urbanizable de 200.007,74 mts² (20.00 Ha.), localizado en la parte nororiental de la ciudad, colindante con el perímetro urbano.

El Área de Planificación del Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, presenta la siguiente conformación predial:





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



PALMIRA
con inversión social,
construimos paz

DECRETO

Descripción	N° Predial	N° Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Área (Mts ²)
Lote 1	378-168818	00-01-0007-0087-0000	Acción Sociedad Fiduciaria S.A. VO	70.000,00
Lote 2	378-168817	00-01-0007-0027-0000	Acción Sociedad Fiduciaria S.A. VO	163.826,617
TOTAL				233.826,63

ARTÍCULO DECIMO. Límites Del Área De Planificación. Los límites del Área de Planificación del Plan Parcial son los siguientes:

- **Norte:** Hacienda *BELÉN*, propiedad de la Sociedad *HACIENDA BELÉN LTDA.*
- **Sur:** Predio propiedad de la Sociedad *STORINO PALACIO LTDA.*
- **Oriente:** Lotes denominados *LA ALPINA I* y *LA ALPINA II.*
- **Occidente:** Parte con el Condominio *RESERVA DE LAS MERCEDES*, con la calle 60 y con la zona dotacional y en otra parte con el Lote propiedad de la Constructora *CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.*

Parágrafo: El área correspondiente a la Planificación del presente Plan Parcial corresponde al 76,53% del área total de la zona de expansión "Las Mercedes" aprobada mediante el Artículo N° 10 del Acuerdo N° 080 de 2011.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. Unidades De Gestión. Establézcase la subdivisión del Área de Planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "*LAS MERCEDES*" en tres (3) Unidades de Gestión, denominadas UG – 1, UG – 2 y UG – 3, determinadas de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

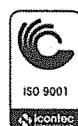
Las Unidades de Gestión conservan ciertas características homogéneas que las hacen viables como unidades autónomas que pueden ser desarrolladas como productos inmobiliarios independientes, ya que las afectaciones/cargas son equitativas entre éstas, distribuyendo proporcionalmente las obligaciones de cesiones verdes y equipamientos.

Estas Unidades de Gestión se subdividen a su vez, en etapas de ejecución correspondientes a manzanas que pueden ser desarrolladas de manera aislada sin que se tenga que desarrollar la totalidad de la Unidad de Gestión, siempre y cuando cumpla con las obligaciones urbanísticas que le competen y que se encuentran establecidas dentro de la unidad correspondiente.

Las Unidades de Gestión que conforman el área de planificación del Plan Parcial, se describen de la siguiente manera:

▪ **Unidad de Gestión 1 (UG - 1)**

Localizada al occidente del plan parcial, correspondiente al Lote 1, donde se derivan las manzanas 1, 4 y 8.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

Delimitada al norte con la Diagonal 65, al sur con la Calle 58, al oriente con la Carrera 14 y al occidente con la Carrera 23.

En las Manzanas 4 y 8 se ubican las cesiones para zonas verdes y dotacionales. Como obligaciones urbanísticas le corresponde la cesión y adecuación de la Diagonal 65, de las Calles 65, 60, 58 y las Carreras 14 y 23, además de la respectiva construcción de las redes para acueducto y alcantarillado.

▪ **Unidad de Gestión 2 (UG – 2)**

La Unidad de Gestión 2 (UG - 2) está localizada en la parte central del plan parcial, correspondiente a una porción del Lote 2, de donde se derivan las manzanas 2, 5 y 9.

Delimitada al norte con la Diagonal 65, al sur con la Calle 58, al oriente con la Carrera 13 y al occidente con la Carrera 14.

La Manzana 5 comparte las cesiones para zona verde y dotacional y una porción del área útil. Como obligaciones urbanísticas le corresponde la cesión y adecuación de la Diagonal 65, de las Calles 65, 60, 58 y las Carreras 13 y 14, además de la respectiva construcción de las redes para acueducto y alcantarillado.

▪ **Unidad de Gestión 3 (UG – 3)**

La Unidad de Gestión 3 (UG - 3) está localizada en la parte oriental del plan parcial, correspondiente a la porción restante del Lote 2, de donde se derivan las manzanas 3, 6, 7, 10 y 11.

Delimitada al norte con la Diagonal 65, al sur con la Calle 58, al oriente con la Carrera 8ª y al occidente con la Carrera 13. La Manzana 7 es en su totalidad zona verde, mientras que la Manzana 10 comparte la cesión de zona verde y dotacional, con una porción del área útil. Como obligaciones urbanísticas le corresponde la cesión y adecuación de la Diagonal 65, de las Calles 65 Bis, 61 y 58 y las Carreras 8ª, 10ª y 13, además de la respectiva construcción de las redes para acueducto y alcantarillado.

PARÁGRAFO 1: Las Unidades de Gestión que conforman el Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, se encuentran representadas y delimitadas en el Plano N° F – 06, PLANO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y/o GESTIÓN.

PARÁGRAFO 2: Para la ejecución y/o obtención de licencias de construcción de cualquiera de las Unidades de Gestión se requerirá cumplir de manera absoluta con las obligaciones urbanas establecidas en el presente Decreto de adopción.

CAPITULO 2º OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

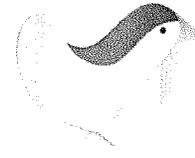
ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. Cuadro General De Áreas. Adóptese el Cuadro General de Áreas que a continuación se describe, el cual resume la propuesta urbanística del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "LAS MERCEDES":





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



PALMIRA
con inversión social,
construimos paz

DECRETO

CUADRO GENERAL DE ÁREAS			%
LOTE 1	70.000,00	M2	
LOTE 2	163.826,63	M2	
ÁREA BRUTA	233.826,63	M2	100,00%

AFECTACIONES			
Afectación vial Diagonal 65	8.944,44	M2	
Afectación vial Calle 61	5.295,36	M2	
Afectación vial Carrera 13	14.164,21	M2	
Afectación vial Carrera 8	5.414,88	M2	
TOTAL AFECTACIONES VIALES	33.818,89	M2	14,46%

ÁREA NETA URBANIZABLE	200.007,74	M2	85,54%
------------------------------	-------------------	-----------	---------------

CESIÓN VÍAS			
Calle 58	2.780,45	M2	
Calle 60	1.929,35	M2	
Calle 65	2.348,73	M2	
Calle 65 (Andén)	645,49	M2	
Calle 65 Bis	1.996,93	M2	
Carrera 10	3.536,85	M2	
Carrera 14	5.711,93	M2	
Carrera 23 (ANDEN)	638,42	M2	
TOTAL CESIÓN VIAS	19.588,16	M2	8,38%

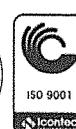
CESIÓN ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTOS (21%) sobre área neta			
Cesión zonas verdes (18%)	36.001,39	M2	
Cesión equipamientos (3%)	6.000,24	M2	
TOTAL CESIONES Z.V. Y EQUIPAMIENTOS	42.001,63	M2	17,96%

ÁREA UTIL	138.417,94	M2	59,20%
------------------	-------------------	-----------	---------------

A partir del Cuadro General de Áreas definido, se estima el desarrollo de aproximadamente 7.800 unidades en vivienda unifamiliar agrupada o loteo individual, vivienda Multifamiliar y vivienda de interés social – VIS.

Sin embargo el número de unidades de vivienda resultantes, dependerá del desarrollo inmobiliario que proponga cada constructor de acuerdo con las expectativas del mercado al momento del desarrollo de cada proyecto.

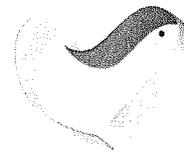
PARÁGRAFO 1. Las áreas establecidas en el Cuadro General de Áreas y en el Cuadro de Áreas por Unidades de Gestión, podrán ser objeto de ajustes producto de los levantamientos topográficos definitivos que se adelanten para la elaboración de los diseños definitivos urbanísticos y/o arquitectónicos con miras a la obtención de las respectivas licencias urbanísticas y/o de construcción ante la Curaduría Urbana de la Ciudad. No obstante, la jerarquización, el trazado y la localización de los sistemas





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



PALMIRA
con inversión social,
construimos paz

DECRETO

estructurantes no podrán ser modificados como resultado de estos diseños.

PARÁGRAFO 2. Las áreas correspondientes al Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto y que se describen en el Cuadro General de Áreas, se encuentran indicadas en el Plano F – 01, PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA O PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO. Obligaciones Urbanísticas. El Cuadro General de Áreas definido en el artículo 7° del presente Decreto, presenta la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por el Plan Parcial, cumpliendo con lo establecido en los Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira.

PARÁGRAFO: Las Obligaciones Urbanísticas correspondientes al Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, se encuentran contenidas en el Plano N° F – 05, PLANO ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO. Cuadro De Áreas Por Unidades De Gestión. Adóptense los Cuadros de Áreas que a continuación se describen para cada una de las Unidades de Gestión que conforman el Área de Planificación del Plan Parcial denominado "LAS MERCEDES":

UG	AREA BRUTA	AFECTACIONES VIAS PRINCIPALES	ÁREA NETA URBANIZABLE
	m ²	m ²	m ²
UG1	70.000,01	5.779,33	64.220,68
UG2	53.994,60	8.611,72	45.382,88
UG3	109.832,02	19.427,85	90.404,17
TOTAL	233.826,63	33.818,89	200.007,74

MANZANA	UNIDAD DE GESTION 1				UNIDAD DE GESTION 2				UNIDAD DE GESTIÓN 3					TOTAL	
	MZ 1	MZ 4	MZ 8	TOTAL	MZ 2	MZ 5	MZ 9	TOTAL	MZ 3	MZ 6	MZ 7	MZ 10	MZ11		TOTAL
AREA BRUTA	40.579,33	16.434,63	12.986,04	70.000,00	22.834,43	17.600,19	13.559,98	53.994,60	32.275,29	18.617,56	18.176,53	23.210,23	17.552,41	109.832,02	233.826,63
AFECTACIONES VIALES	5.779,33	0,00	0,00	6.779,33	4.586,33	2.284,58	1.740,81	8.611,72	6.569,27	3.494,16	3.135,13	3.532,50	2.686,80	19.427,85	33.818,89
CESIÓN VIAS	2.373,97	2.433,74	2.168,78	6.976,49	1.685,31	2.003,41	1.765,49	5.454,22	991,82	1.453,91	1.406,22	1.778,91	1.526,59	7.167,46	19.588,16
CESION ZONA VERDE		8.077,71	3.482,01	11.559,72		8.168,92		8.168,92			13.635,18	2.637,57		16.272,76	36.001,39
CESION EQUIPAMIENTOS		0,00	1.926,62	1.926,62		1.361,49		1.361,49				2.712,13		2.712,13	6.000,24
AREA UTIL	32.426,03	5.823,18	6.408,63	43.767,84	16.662,79	3.781,79	10.053,68	30.398,26	24.714,20	13.669,49	0,00	12.649,12	13.329,03	64.261,84	138.417,84

PARÁGRAFO: Las Unidades de Gestión que conforman el Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, se encuentran graficadas con sus respectivas áreas, en el Plano F – 06, PLANO DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y/o GESTIÓN.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. Obligación frente al aporte y construcción de los elementos constitutivos del sistema estructurante vial y de transporte. Todos los proyectos urbanísticos que se desarrollen en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización, las vías localizadas al interior de su correspondiente área de proyecto.

PARÁGRAFO: El Sistema Vial del Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, sus elementos constitutivos y perfiles viales con su dimensionamiento, se encuentran contenidos en el Plano F – 02, PLANO DE LA RED VIAL Y PERFILES VIALES.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Delineación Urbana. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira, para el desarrollo urbanístico del Área de Planificación del Plan Parcial que se adopta, no se requerirá de la expedición de Delineación Urbana por parte de la Secretaría de Planeación, de manera posterior a la expedición del presente Decreto. Sin perjuicio del pago de los impuestos o contribuciones a que haya lugar.

CAPITULO 3º NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO. Tratamiento Urbanístico. El Tratamiento Urbanístico establecido para el desarrollo del Plan Parcial en Suelo de Expansión Urbana *LAS MERCEDES*, será el denominado *DESARROLLO*, de conformidad con lo establecido en el Artículo 57 del Acuerdo Municipal 028 de 2014.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. Áreas De Actividad. El Área de Actividad establecida para el desarrollo del Plan Parcial en Suelo de Expansión Urbana *LAS MERCEDES*, será la denominada *RESIDENCIAL NETA*, de conformidad con lo establecido en el Artículo 117 del Acuerdo Municipal 028 de 2014.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Usos Del Suelo. De manera complementaria al Área de Actividad *RESIDENCIAL NETA*, y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos 110 y 111 del Acuerdo Municipal 028 de 2014, se establece el siguiente régimen de usos del suelo para el desarrollo del Plan Parcial en Suelo de Expansión Urbana *LAS MERCEDES*:

- **Usos Principales:** *Vivienda Unifamiliar agrupada o loteo individual (V 1) - Vivienda Multifamiliar (V 4) - Vivienda de Interés Social – VIS (V 5) - Equipamientos: Grupo 1 (G 1).*
- **Usos Compatibles:** *Comercio Grupo 1 (C 1) – Grupo 2 (C 2).*
- **Usos Condicionados:** *Equipamientos Grupo 2 (G 2)- Comercio Grupo (C 3).*

PARÁGRAFO. Los usos condicionados se permiten sobre vías principales siempre y cuando obtengan para su funcionamiento certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

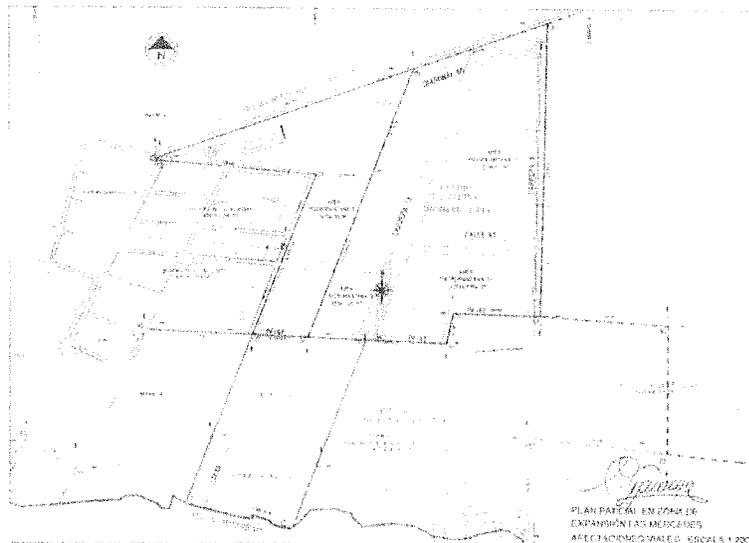
ARTÍCULO VIGÉSIMO. Áreas De Cesión Para Zonas Verdes Y Dotacionales. Toda urbanización residencial deberá ceder a título gratuito y mediante Escritura Pública en favor del Municipio de Palmira, el 18% y el 3% del Área Neta Urbanizable del predio a desarrollar, para zonas verdes y dotacionales respectivamente, además de las áreas de terreno para vías públicas tipo V-1, V-2 y V-3, marginales y ciclo vías y de las vías resultantes del proyecto de urbanización, incluidas las bahías de estacionamiento que impliquen desplazamiento de las secciones de andén y antejardín.

Igualmente las urbanizaciones y construcciones destinadas a usos distintos a la vivienda, deberán ceder el 18% del Área Neta Urbanizable del predio a desarrollar, para zonas verdes, además de las áreas de terreno a que hace referencia el párrafo anterior.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. Requisitos Para Entrega De Áreas Cedidas. El urbanizador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas, arborizadas, empedradas, con iluminación, riego y desagües, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezcan las entidades competentes. Además el urbanizador deberá dotar las áreas cedidas, con mobiliario y equipamiento urbano como apoyo a las actividades de recreación pasiva.

Lo anterior deberá presentarse como proyecto a la Oficina de Planeación Municipal, quien deberá aprobar la cesión a satisfacción del Municipio de Palmira. El incumplimiento a la anterior disposición dará lugar a la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas en los términos de la Ley vigente.

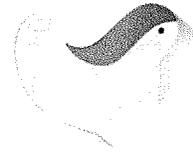
ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. Áreas De Cesión Para Vías. A partir de la identificación de las afectaciones viales y de las obligaciones urbanísticas que por concepto de vías locales presenta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "LAS MERCEDES", las cuales se detallan en el Cuadro General de Áreas y en los Cuadros de Áreas por Unidades de Gestión que se adoptan mediante el presente Decreto, se establecen los siguientes perfiles viales, para la cuantificación de las áreas a ceder:





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

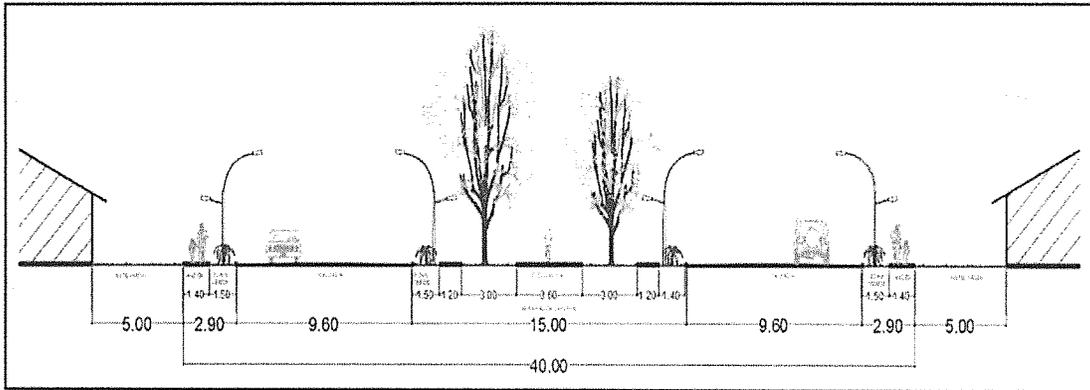
República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



PALMIRA
con inversión social,
construimos paz

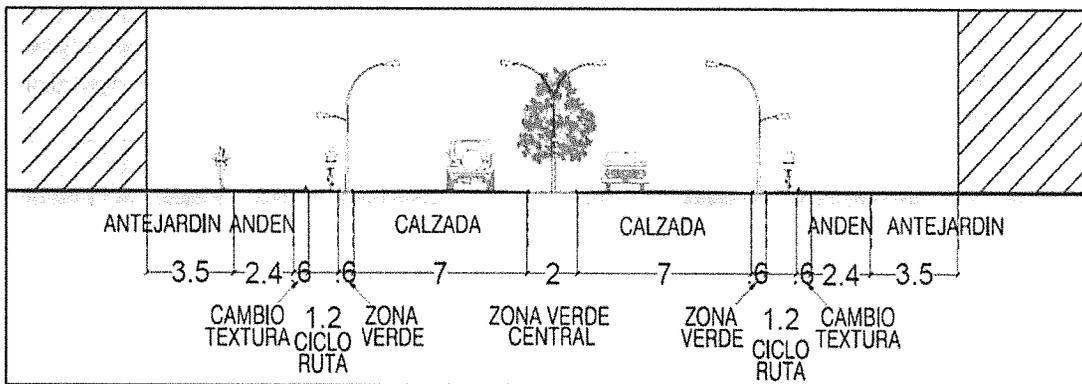
DECRETO

Perfil Vial Diagonal 65



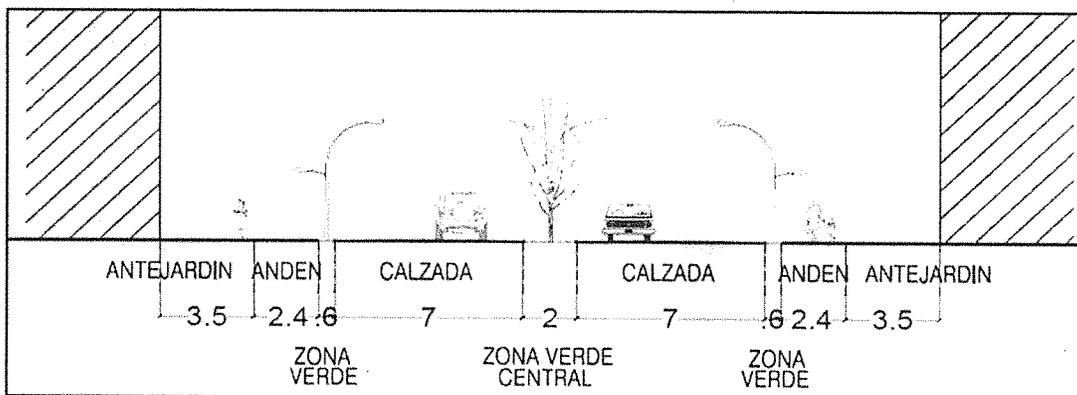
Fuente: Resolución Interna de la Secretaria de Planeación Territorial TRD: 11 1149.13.3.019 del 23 de junio de 2015 - Elaboración propia

Perfil Vial Carrera 13



Fuente: POT - Elaboración propia

Perfil Vial Carrera 8



Fuente: POT - Elaboración propia





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

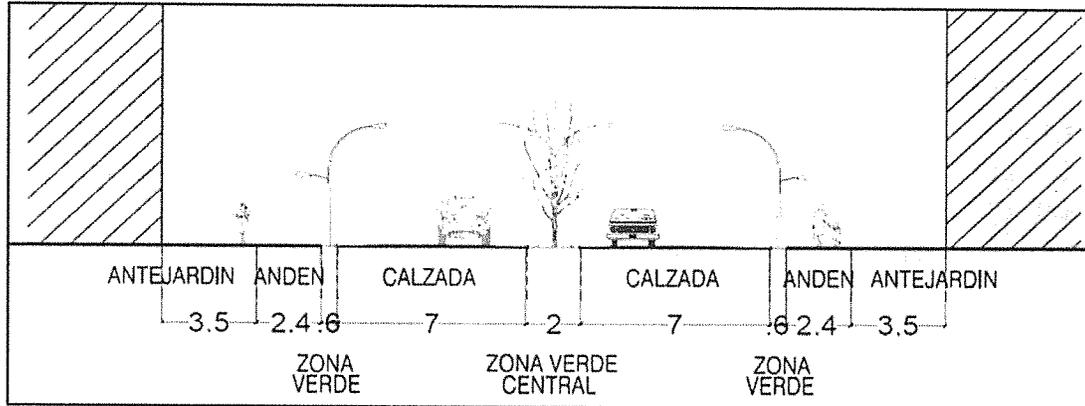
República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



PALMIRA
con inversión social,
construimos paz

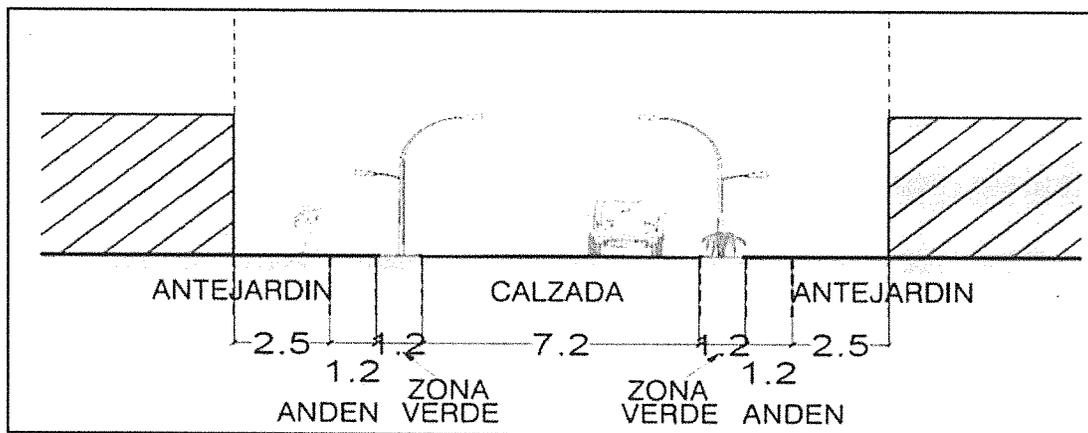
DECRETO

Perfil Vial Calle 61



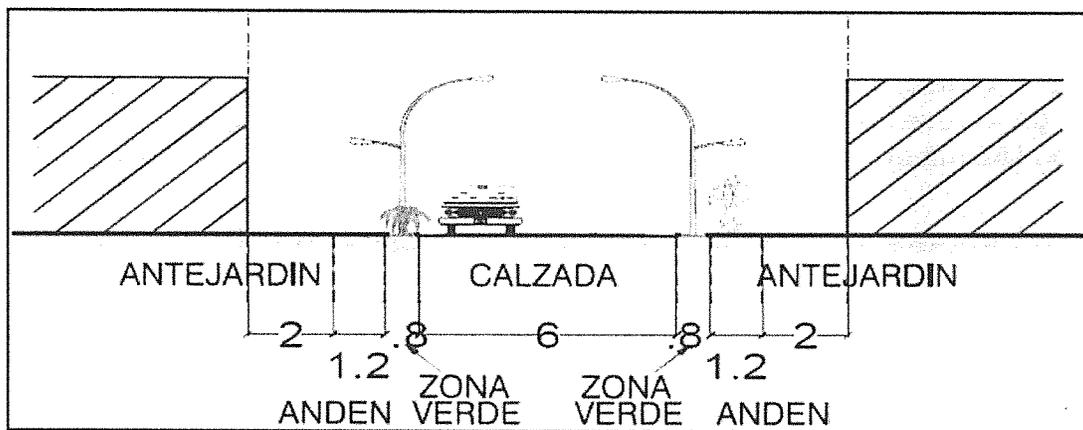
Fuente: POT - Elaboración propia

Perfil Vía Local (V – 4) Calles 58, 65, 65 bis y Carreras 10, 14 y 23



Fuente: POT - Elaboración propia

Perfil Vía Local (V – 5) Calle 60



Fuente: POT - Elaboración propia





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

TÍTULO II SIMULACIÓN URBANÍSTICO FINANCIERA

CAPITULO 1º CARGAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. Cargas Urbanísticas Generales Y Locales. Las siguientes son las Cargas Generales y Locales del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Palmira "LAS MERCEDES":

VALOR CARGAS POR OBRAS \$ 11.955.219.595

EQUIVALENCIA DE LAS CARGAS EN PUNTOS*	18.554
---------------------------------------	--------

CARGAS VIVIENDA VIP (20% AREA UTIL RESIDENCIAL)	M ²	VALOR
COSTO DEL SUELO	27.683,59	\$ 830.507.683
ADECUACION DE SUELO	27.683,59	\$ 1.384.179.472
TOTAL CARGAS VIVIENDA VIP	55367,18	\$ 2.214.687.155

EQUIVALENCIA DE LAS CARGAS EN PUNTOS*	3.437
---------------------------------------	-------

TOTAL DE CARGAS	\$ 14.169.906.750
-----------------	-------------------

EQUIVALENCIA EN PUNTOS TOTALES*	21.991
---------------------------------	--------

* El valor equivalente a cada punto corresponde a un (1) Salario Mínimo Legal Vigente de Colombia, el cual será ajustado en el tiempo conforme a los incrementos de Ley.

Valor SMMLV	\$ 644.350
-------------	------------

Las cargas generales y locales referentes a los 95.408,68 M² de suelo, serán aplicadas de acuerdo a la diferencia entre el valor a asumir por cada manzana y por cada unidad de gestión con base en el aprovechamiento de cada una de ellas y el valor real de las afectaciones como se muestra en la tabla de reparta de cargas.

CAPITULO 2º APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. Beneficios. Los siguientes son los beneficios en términos de Aprovechamientos Urbanísticos del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Palmira "LAS MERCEDES":

UG	MANZANA	ÁREA (m ²) UTIL	I.o	I.c	EDIFICABILIDAD M ²	Nº PISOS	TIPO
UG1	M1	32.426,03	0,40	4,00	129.704,12	10,00	VIVIENDA
	M4	5.923,18	0,40	4,00	23.692,71	10,00	VIVIENDA
	M8	5.408,63	0,40	4,00	21.634,54	10,00	VIVIENDA
	Total	43.757,84			175.031,37		





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

UG2	M2	16.562,79	0,40	4,00	66.251,14	10,00	VIVIENDA
	M5	3.781,79	0,40	4,00	15.127,16	10,00	VIVIENDA
	M9	10.053,68	0,40	4,00	40.214,74	10,00	VIVIENDA
	Total	30.398,26			121.593,04		

UG3	M3	24.714,20	0,40	4,00	98.856,82	10,00	VIVIENDA
	M6	13.669,49	0,40	4,00	54.677,96	10,00	VIVIENDA
	M10	12.549,12	0,40	4,00	50.196,50	10,00	VIVIENDA
	M11	13.329,03	0,40	4,00	53.316,11	10,00	VIVIENDA
Total	64.261,85			257.047,38			

TOTAL 138.417,95

553.671,79

**CAPITULO 3°
DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS GENERADAS Y BENEFICIOS**

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. Reparto Equitativo De Cargas Y Beneficios. A continuación se presenta el Reparto Equitativo de las Cargas y los Beneficios entre los partícipes del desarrollo, los cuales asumen dichas cargas de manera proporcional a los beneficios que les otorgue el Plan Parcial.

	M2	MMS
Valor Cargas Suelo	95.408,68 \$	-
Valor Cargas x Obras		11.955,22 \$
Valor Cargas x Suelo VIP		2.214,69 \$
Valor Total Cargas	95.408,68 \$	14.169,91 \$

→ Tabla 5.6 cargas

MANZANA	UNIDAD DE GESTIÓN 1				UNIDAD DE GESTIÓN 2				UNIDAD DE GESTIÓN 3				TOTAL	
	MZ 1	MZ 4	MZ 8	TOTAL	MZ 2	MZ 5	MZ 9	TOTAL	MZ 3	MZ 6	MZ 10	MZ 11		TOTAL
Aprovechamiento	23,43%	4,28%	3,91%	31,61%	11,97%	2,73%	7,28%	21,98%	17,85%	9,88%	9,07%	9,63%	46,43%	100,00%
Área Bruta M2	40.579,33	16.434,63	13.598,04	70.000,00	22.934,43	17.600,19	13.559,58	53.994,60	32.675,92	22.309,69	27.813,13	21.033,29	109.832,62	223.026,63
Área Útil M2	32.408,03	5.923,16	5.408,63	43.757,84	18.562,79	3.781,79	10.613,66	30.398,28	24.714,20	13.669,49	12.549,12	13.329,03	64.261,84	138.417,54
Afectaciones M2	8.153,30	10.511,45	7.577,41	26.242,16	6.271,64	13.818,40	3.506,30	23.596,35	13.961,71	8.640,19	15.264,01	7.704,26	45.570,16	95.408,68
Cargas por Suelo M2	22.350,61	4.082,72	3.728,05	30.161,35	11.416,35	2.605,71	6.929,60	20.952,50	17.035,00	9.422,10	8.649,66	9.167,43	44.264,39	95.408,68
Diferencias por Ajustar en Cargas por Suelo en M2	14.197,30	-6.428,73	-3.849,34	3.919,23	5.144,75	-11.211,69	3.423,50	-2.643,44	3.073,28	781,92	-6.614,15	1.483,16	-1.275,79	0,00
Diferencias por Ajustar en Cargas por Suelo en MMS a razón de \$140,000 M2	\$ 1.987,62	\$ (900,02)	\$ (538,91)	\$ 548,69	\$ 720,26	\$ (1.589,64)	\$ 479,29	\$ (370,08)	\$ 430,26	\$ 109,47	\$ (925,98)	\$ 207,64	\$ (178,61)	\$ 0,00
Cargas por Obras en MMS	\$ 2.800,66	\$ 511,69	\$ 497,16	\$ 3.779,36	\$ 1.430,54	\$ 328,63	\$ 888,34	\$ 2.625,51	\$ 2.134,58	\$ 1.180,64	\$ 1.083,87	\$ 1.151,23	\$ 5.950,32	\$ 11.955,22
Cargas por Suelo VIP MMS	\$ 518,32	\$ 94,77	\$ 86,54	\$ 700,12	\$ 261,00	\$ 60,51	\$ 180,88	\$ 482,37	\$ 395,43	\$ 216,71	\$ 200,79	\$ 213,28	\$ 1.028,19	\$ 2.214,69
Total de Cargas	\$ 5.307,89	\$ (283,66)	\$ 14,78	\$ 5.028,20	\$ 2.416,80	\$ (1.182,49)	\$ 1.508,49	\$ 2.741,80	\$ 2.580,26	\$ 1.508,82	\$ 358,68	\$ 1.572,14	\$ 6.399,90	\$ 14.169,91

PARÁGRAFO: Con el propósito que por parte de la Curaduría Urbana o la entidad competente que haga sus veces, puedan expedirse las respectivas licencias urbanísticas a que haya lugar, el urbanizador y/o constructor deberá acreditar el pago o cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden, mediante la





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

presentación del respectivo paz y salvo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, que acredite dicha condición, al igual que el paz y salvo correspondiente al pago total de los costos de elaboración del Plan Parcial, los cuales deberán ser expedidos por el Fideicomiso constituido para tal fin.

La reglamentación para el momento y forma de pago al Fideicomiso, por parte de los Fideicomitentes, será acordada por el respectivo Comité Fiduciario, o quien haga las veces. Para garantizar la completa ejecución de las obras incluidas como cargas urbanísticas, el valor de las mismas podrá ser actualizado con base en los SMLMV, o con base en los índices de costos de la construcción publicados por las entidades gremiales afines a este tipo de obras, o el DANE; tomando como referencia la fecha correspondiente a la adopción del Plan Parcial y la fecha de pago de las mismas.

TÍTULO III GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

CAPITULO 1º EJECUCIÓN

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. Desarrollo De Las Unidades De Gestión. Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la Unidad de Gestión o de manera parcial, siempre y cuando se dé cumplimiento con lo establecido para cada desarrollo en el Plan Parcial y en el presente Decreto. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar esta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO. Porcentaje Mínimo De Suelo Para El Desarrollo De Programas De Vivienda De Interés Prioritaria – VIP. De conformidad con lo establecido en el Artículo 4º del Decreto Nacional 0075 de 2013, el Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, destina para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario – VIP, el 20% de suelo del área útil residencial definida en el Plano N° F – 01; 2.2.1. "PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA O PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO", el cual hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO. Cumplimiento Del Porcentaje Mínimo De Suelo Para El Desarrollo De Programas De Vivienda De Interés Prioritaria – VIP. Teniendo en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira, en lo referente a la normatividad aplicable al sector de influencia del Plan Parcial, no permite la localización de VIP y que la urbanización de las Mercedes en el Municipio de Palmira se ha consolidado como un sector de viviendas de estrato 4 en adelante, para la estructuración del Plan Parcial no se proyecta la construcción de VIP en ninguna de las unidades de gestión, sin embargo, teniendo en cuenta que es necesario dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Nacional 075 del 23 de enero de 2013, se incluye como una carga los costos por valor de \$2.214'687.155, equivalentes a 3.437 puntos que incluyen el costo del suelo y su adecuación.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO

El área de suelo estimada para dar cumplimiento a esta normativa es de 27.683,59 m², correspondiente al 20% del total del área útil residencial proyectada en 138.417,95 m².

Para la cancelación de los recursos que corresponden a la carga antes citada, se podrá constituir por el (los) desarrollador (es) del Plan Parcial un Esquema Fiduciario en el cual se hagan los aportes obligatorios de esta carga distribuida de acuerdo al aprovechamiento generado para cada unidad de gestión, lo cual se podrá compensar entre los mismos beneficiarios en el evento, que alguno de ellos disponga del suelo en el cual se pueda cumplir con lo exigido en la normativa mencionada.

PARAGRAFO: Del cumplimiento de la presente obligación legal se pondrá en conocimiento y bajo el control de la Secretaría de Infraestructura, Renovación Urbana y Vivienda del Municipio, quien es la encargada de establecer y controlar las políticas sobre Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. Localización Del Porcentaje Mínimo De Suelo Para El Desarrollo De Programas De Vivienda De Interés Prioritaria – VIP. No obstante lo dispuesto en el artículo inmediatamente anterior, el área que se destina de manera alternativa para la localización de la VIP, la cual puede ser modificada, se indica en el Plano N° F - 09 "LOCALIZACIÓN VIVIENDA VIP", el cual hace parte integral del presente Decreto.

CAPITULO 2º MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Identificación De Instancias De Coordinación Y Apoyo Para El Desarrollo Del Plan Parcial. La Secretaría de Planeación Municipal de Palmira en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será la encargada de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del presente Plan Parcial en los términos previstos en el presente decreto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Plazo De Ejecución Del Plan Parcial. El Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, se ejecutará en un término de quince (15) años contados a partir de la entrada en vigencia del mismo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO. Vigencia Del Plan Parcial. Conforme con el plazo de ejecución establecido en el artículo anterior, la vigencia del presente Plan Parcial será de quince (15) años.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. Complementariedad Normativa. Para el área objeto de intervención mediante el Plan Parcial que se adopta y para todos los efectos, se entiende que las normas adoptadas en el presente Decreto, actualizan, concretan, desarrollan y especifican las orientaciones y directrices contenidas en los Acuerdos Municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011 y 028 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira y en las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, en concordancia con las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997.





Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

República de Colombia
Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE

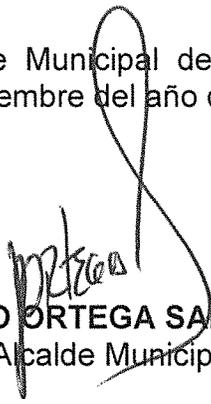


DECRETO

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho del Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, a los veintiocho (28) días del mes de Diciembre del año dos mil dieciséis (2016).


JAIRO ORTEGA SAMBONI
Alcalde Municipal

Redactor: Luis Carlos Cadena – Director Planeación Territorial
Transcriptor: Diana María Ángel Urrea – Abogada Contratista – Despacho Alcalde
Aprobó: Diego Mauricio Carrera Melo – Secretario de Planeación

