



**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**  
República de Colombia

## RESOLUCIÓN NÚMERO

( )

“Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca”

### **LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las que le confiere el artículo 58 de la Constitución Nacional, el artículo 2.2.4.2.2.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015 y la Resolución 469 de 2012 y,

### **CONSIDERANDO**

Que la Ley 1469 de 2011 creó los Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN, como el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas, definidas de común acuerdo entre el Gobierno Nacional y las administraciones municipales y distritales, para ejecutar operaciones urbanas integrales de impacto municipal, metropolitano o regional, que garanticen la habilitación de suelo para la construcción de vivienda y otros usos asociados a la misma, con la infraestructura de soporte para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, espacios públicos y equipamientos colectivos.

Que de conformidad con el artículo 1º de la Ley 1469 de 2011, los MISN deberán atender de forma preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial, y establecer mecanismos para asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable puedan acceder a las soluciones habitacionales que produzcan los MISN.

Que los MISN deberán promover:

1. La construcción de proyectos urbanísticos que permitan localizar asentamientos urbanos con adecuados estándares de calidad urbanística y ambiental, que garanticen un impacto estructural sobre la organización espacial del territorio, incluso a nivel de su articulación en el contexto metropolitano o regional.
2. El uso racional del suelo, armonizando las necesidades de vivienda de las entidades territoriales, con las necesidades de suelo para el desarrollo económico y productivo, la protección del ambiente y la prevención y mitigación de riesgos para el asentamiento de la población.
3. La ocupación eficiente del suelo para cumplir con la función social y ecológica de la propiedad.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

4. La dotación adecuada de infraestructura vial y redes de servicios públicos que permitan la urbanización y edificación del suelo de predios que se destinen a los tratamientos urbanísticos de desarrollo, redesarrollo o renovación urbana.
5. La destinación de suelos, principalmente, a usos residenciales, con reserva de una parte de estos destinada a la vivienda de interés social y de interés prioritario, con el fin de promover la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna de los hogares de menores ingresos de las entidades territoriales.
6. La adopción de instrumentos de gestión del suelo para la captación de plusvalías y reparto de cargas y beneficios, compensaciones y sustituciones para aportar el suelo y/o construir las obras de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y/o los equipamientos colectivos con cargo a los propietarios y agentes involucrados en la operación, de acuerdo con los objetivos y directrices adoptados en el respectivo MISN.
7. La definición de mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.
8. La promoción de mecanismos de financiación para que los hogares más vulnerables accedan a viviendas en los MISN.

Que la Ley 1469 de 2011 fue reglamentada parcialmente por el Decreto 1310 de 2012 *"Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 1469 de 2011 en lo relacionado con los Macroproyectos de Interés Social Nacional"*, disposiciones que fueron recogidas en el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*.

Que mediante la Resolución 0469 de 2012, se establecieron los documentos necesarios para elaborar los estudios y cumplir con los requisitos señalados en los artículos 10 y 15 del Decreto 1310 de 2012 a fin de adelantar la evolución técnica, financiera y jurídica de los Macroproyectos en las fases de prefactibilidad y formulación.

Que mediante Resolución 1968 de 2012 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, estableció los términos de referencia para la elaboración del Estudio Ambiental de Prefactibilidad de los MISN.

Que el 4 de agosto de 2014 mediante comunicación no. 2014ER0067118, la sociedad Sardi de Lima & Cía. S.C.A presento ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad con sus anexos del MISN denominado "Santa Fé" para su anuncio como apoderada de Alianza Fiduciaria S.A., propietaria inscrita del predio objeto del MISN.

Que el trámite del MISN "Santa Fé" cuenta con las comunicaciones expedidas por las Empresas prestadoras de los servicios públicos como son: Acueducto y Alcantarillado por la Unidad Estratégica Negocios de Acueducto y Alcantarillado del Departamento de Planeación de EMCALI EICE – ESP de fecha 16 de mayo de 2014 y Energía Eléctrica por la Unidad Estratégica Negocios de Energía del Departamento de Planeación de EMCALI EICE – ESP de fecha 22 de enero de 2015.

Que en los meses de septiembre y diciembre de 2014 y marzo y abril de 2015, se celebraron mesas de trabajo entre el equipo de MISN del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el equipo técnico del promotor del MISN, en el

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

que se solicitaron ajustes a la documentación aportada y se establecieron compromisos por parte del promotor.

Que producto de los compromisos generados en las mesas de trabajo celebradas, el equipo técnico del promotor del MISN remitió el día 19 de mayo de 2015 al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Documento Técnico de Soporte de prefactibilidad del MISN.

Que el día 22 de mayo de 2015 mediante comunicación no. 2015EE0040352, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, remitió a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, el DTS y el estudio ambiental para su respectiva viabilidad en la etapa de prefactibilidad en cumplimiento de la Resolución 1968 de 2012 y Decreto 1077 de 2015.

Que el 10 de septiembre de 2015 mediante comunicación no. 2015EE0086514, previa mesa de trabajo celebrada en el mes de agosto entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la CVC, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio remite concepto jurídico a la CVC, argumentando que la prefactibilidad ambiental del MISN no presenta restricciones ambientales.

Que el 20 de octubre de 2015 mediante oficio 0110-48312-2015-2, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC-, emite concepto ambiental, en el que se determinan condiciones para el desarrollo del MISN.

Que el 10 de diciembre de 2015, se presentó la certificación del Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH, con radicado no. 5225 5841, en la que comunica la evaluación y aprobación del programa de arqueología preventiva, dando cumplimiento a las obligaciones contraídas en la licencia no. 3931 expedida por esa entidad.

Que el MISN "Santa Fé" cuenta con la Resolución No. 01 de fecha 4 de febrero de 2016 expedida por el Ministerio del interior en la que se indica que no identifica ni registra la existencia de comunidades indígenas, ROM y Minorías ni de Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras en el área del MISN "Santa Fé".

Que el 21 de julio de 2016 se realizó mesa de trabajo técnica con el equipo de la sociedad Sardi de Lima & Cía. S.C.A en la que el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, expuso las observaciones a los componentes urbanístico, técnico y ambiental, de acuerdo con la revisión del DTS de prefactibilidad del MISN.

Que el 18 de abril de 2017, mediante radicado 2017EE0032540, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, solicitó al promotor del MISN presentar en el término de un mes la documentación requerida para continuar con el proceso de prefactibilidad del mismo.

Que los días 4 y 17 de mayo de 2017 de celebraron mesas de trabajo técnicas con el equipo técnico del promotor del MISN, en el que se revisó el DTS de prefactibilidad del Macroproyecto, de acuerdo con las observaciones generadas el 15 de julio de 2016.

Que el 23 de junio de 2017, mediante comunicación, Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del fideicomiso denominado "Santa Fé SDL", otorgó poder al señor Mauricio Afanador Garcés quien obra en calidad de

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

Representante Legal de la Sociedad Constructora Bolívar S.A., quien para todos los efectos en adelante será el promotor del MISN "Santa Fé".

Que el 10 de julio del 2017, mediante comunicación no. 2017ER0080189, la Constructora Bolívar S.A. como promotor del MISN, presenta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Documento Técnico de Soporte de Prefactibilidad y sus anexos.

Que la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, emitió concepto favorable para su anuncio al Macroproyecto denominado "Santa Fé" de fecha 10 de julio de 2017.

Que en mérito de lo expuesto,

## **RESUELVE:**

### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Anuncio.** Anúnciense por motivos de utilidad pública, el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca.

**Artículo 2. Objetivos del Macroproyecto.** Son objetivos generales y específicos del Macroproyecto:

#### *1. Objetivos Generales:*

- 1.1. Generar suelo urbano como instrumento básico de actuación, para intervenir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda existente en el municipio y en la subregión, como área de influencia del Macroproyecto de Interés Social Nacional.
- 1.2. A partir de la habilitación de nuevo suelo ofrecer una alternativa de desarrollo integral ajustada a las normas y requerimientos urbanísticos vigentes, orientada al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda NO VIS, que contemplen la provisión necesaria de espacio público y equipamientos colectivos que permitan garantizar la sostenibilidad del Macroproyecto, contribuyendo al desarrollo territorial y aprovechando las ventajas comparativas de su localización.

#### *2. Objetivos Específicos:*

- 2.1. Proveer suelo para contribuir a la disminución de los déficits cuantitativo y cualitativo de vivienda del municipio de Santiago de Cali y los municipios contiguos.
- 2.2. Ofrecer soluciones integrales de vivienda que se articulen con su estructura urbana mediante la construcción de sus correspondientes obras de urbanismo.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

- 2.3. Ofrecer usos complementarios, sostenibles en el tiempo y que contribuyan a consolidar a Santiago de Cali, como un municipio urbanísticamente organizado y ambientalmente sostenible, así como mejorar el desarrollo de su territorio, sus índices de espacio público, equipamientos urbanos y calidad de vida de sus habitantes.

**Artículo 3. Documentos anexos.** Los siguientes documentos hacen parte integral de la presente Resolución:

1. Cartografía en medio físico y magnético compuesta por los siguientes planos:

No.	PLANO	ESCALA
MP-01	LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE LA PROPUESTA	1:5.000
MP-02	IDENTIFICACIÓN PREDIAL DEL ÁREA PROPUESTA	1:5.000
MP-03	TOPOGRAFÍA BÁSICA	1:5.000
MP-03A	LOCALIZACIÓN LÍNEA LÍMITE DE INTERVENCIÓN ÁREA DE RECARGA Y DESCARGA	1:5.000
MP-04-01	RANGOS DE PENDIENTE DE TERRENO	1:5.000
MP-04-02	GEOMORFOLÓGICO Y MORFODINÁMICO	1:5.000
MP-04-03	UNIDADES GEOLÓGICAS SUPERFICIALES	1:5.000
MP-04-04	VULNERABILIDAD ACUIFERO SUPERFICIAL	1:5.000
MP-04-05	AMENAZA POR OSCILACIONES DEL NIVEL FREÁTICO	1:5.000
MP-04-06	AMENAZA POR SISMICIDAD	1:5.000
MP-04-07	ZONAS CARACTERÍSTICAS CON O SIN RESTRICCIONES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO	1:5.000
MP-04-08	UNIDADES GEOLÓGICAS SUPERFICIALES	1:5.000
MP-04-09	ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS Y PROCESOS MORFODINÁMICOS	1:5.000
MP-04-10	AMENAZA PRELIMINAR	1:5.000
MP-04-11	AMENAZA POR OSCILACIONES DEL NIVEL FREÁTICO	1:5.000
MP-04-12	AMENAZA POR SISMICIDAD	1:5.000
MP-04-13	GEOLOGÍA	1:5.000
MP-04-14	GEOMORFOLOGÍA	1:5.000
MP-04-15	ZONIFICACIÓN AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO	1:5.000
MP-05-01	DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI	1:100.000
MP-05-02	AREA DE INFLUENCIA	1:2.500
MP-05-03	PROPUESTA URBANÍSTICA	1:5.000
MP-05-04	USOS DEL SUELO SEGÚN MODELO DE ORDENACIÓN DE LA CUENCA DEL RÍO JAMUNDÍ	1:5.000
MP-05-05	LOCALIZACIÓN DEL MISN SANTA FE RESPECTO AL SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS	1:100.000
MP-05-06	ZONAS DE RECARGA Y DESCARGA DEL ACUIFERO	1:5.000
MP-05-07	ÁREAS DE CONSERVACIÓN EN EL PREDIO DEL MISN SANTA FE	1:3.000
MP-05-08	ZONA DE PROTECCIÓN POR INUNDACIONES DEL RÍO CAUCA	1:25.000
MP-05-09	HIDROGRAFÍA EN EL ÁREA DEL PROYECTO	1:25.000
MP-05-10	USO ACTUAL DEL SUELO EN EL PREDIO DEL MISN SANTA FE	1:3.000
MP-05-11	CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA	1:3.000
MP-05-12	LOCALIZACIÓN DE CASAS DE HACIENDAS, BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL EN EL ÁREA DEL MISN SANTA FE	1:25.000
MP-05-13	CURVAS DE AMENAZAS POR INUNDACIÓN	1:5.000
MP-05-14	LOCALIZACIÓN DE DESCARGAS PLUVIALES AL ZANJÓN CASCAJAL	1:2.000
MP-05-15	DETALLES ESTRUCTURAS DE ENTREGA	1:25
MP-05-16	MAPA DE AMENAZA PRELIMINAR	1:5.000
MP-05-17	BASE CARTOGRÁFICA	1:5.000
MP-05-18	MAPA DE ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS Y PROCESOS MORFODINÁMICOS	1:5.000
MP-05-19	MAPA DE UNIDADES GEOLÓGICAS SUPERFICIALES	1:5.000
MP-05-20	UBICACIÓN DE POZOS PROFUNDOS EXISTENTES	1:10.000
MP-05-21	VULNERABILIDAD DEL ACUIFERO	1:7.500
MP-05-22	HIDROGEOLOGÍA	1:7.500
MP-05-23	UBICACIÓN CABEZAL DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES TRATADAS AL RIO CAUCA	1:5.000
MP-05-24	FLORA EXISTENTE EN EL PREDIO DEL MISN SANTA FE	1:5.000
MP-05-25	ECOSISTEMAS	1:7.500
MP-05-26	COBERTURA VEGETAL SEGÚN METODOLOGÍA CORINE LAND COVER	1:7.500
MP-05-27	PROPUESTA DE ÁREAS PARA PLAN DE MANEJO ARQUEOLOGICO EN EL MISN SANTA FE	1:4.500
MP-05-28	DENSIDADES DE ÁREAS DE PISOTEO EN POZOS DE SONDEO EN EL MISN SANTA FE	1:4.500
MP-05-29	DENSIDADES DE MATERIAL CERÁMICO EN POZOS DE SONDEO EN EL MISN SANTA FE	1:4.500
MP-05-30	DENSIDADES DE MATERIAL CERÁMICO EN SUPERFICIE EN EL MISN SANTA FE	1:4.500

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

No.	PLANO	ESCALA
MP-05-31	MUESTREOS ARQUEOLÓGICOS REALIZADOS EN EL MISN SANTA FE	1:4.500
MP-05-32	FLORA EXISTENTE EN EL PREDIO DEL MISN SANTA FE	1:3.000
MP-06	INFRAESTRUCTURA	1:10.000
MP-07	SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	1:10.000
MP-08	SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	1:5.000
MP-09	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	1:5.000
MP-09-01	RED GENERAL URBANA M.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES	1:1.000
MP-09-02	RED GENERAL URBANA M.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES	1:1.000
MP-09-03	RED GENERAL URBANA M.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES	1:1.000
MP-09-04	RED GENERAL URBANA M.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES	1:1.000
MP-09-05	CANALIZACIÓN GENERAL TELÉFONOS CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES	1:2.500
MP-10	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	1:5.000
MP-11	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	1:5.000
MP-12	ÁREAS DE ACTIVIDAD	1:5.000
MP-13	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	1:5.000
MP-14	PROPUESTA URBANÍSTICA	1:5.000
MP-14A	ZONIFICACIÓN VIVIENDA VIP / VIS / NO VIS	1:5.000
MP-14B	UNIDADES DE EJECUCIÓN	1:5.000

2. El Documento Técnico de Soporte, en el cual obran los siguientes estudios y documentos:

1. Resolución no. 01 de fecha 4 de febrero de 2016 expedida por el Ministerio del interior.
2. Comunicación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER del 6 de septiembre de 2016.
3. Certificaciones del Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH, de fecha 23 de octubre de 2013 y 10 de diciembre de 2015.
4. Certificado de Tradición y Libertad de fecha 22 de mayo de 2017.
5. Estudio de Títulos elaborado por la firma Chaux Abogados.
6. Escrituras Públicas.
7. Certificado Catastral no. 35105 expedido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.
8. Plano Catastral.
9. Certificado de Existencia y Representación Legal Constructora Bolívar Cali S.A.
10. Documento "Descripción del Impacto del Macroproyecto" elaborado por Juber Galeano Loaiza.
11. Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali – Acuerdo Municipal 0373 de 2014.
12. Certificado Clasificación Agrológica expedido por el IGAC de fecha 22 de julio de 2016.
13. Determinantes Ambientales C.V.C. de fecha 15 de junio de 2012.
14. Coordenadas MAGNA SIRGAS.
15. Comunicación expedida por la Unidad Estratégica Negocios de Acueducto y Alcantarillado del Departamento de Planeación de EMCALI EICE – ESP de fecha 16 de mayo de 2014.
16. Comunicación expedida por la Unidad Estratégica Negocios de Energía del Departamento de Planeación de EMCALI EICE – ESP de fecha 22 de enero de 2015.
17. Estudio Componente Ambiental elaborado por la firma Raúl Arias Consultores Ambientales Ltda.
18. Estudio Geología y Geotecnia elaborado por el grupo Cañas Gordas.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

19. Estudio Protección contra inundaciones. Sistema estructurante de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
20. Informe memorias de cálculo redes de M.T. Y B.T. Macroproyecto santa fe.
21. Estudio detallado de suelos y capacidad de uso de las tierras sembradas con caña de azúcar en el valle geográfico del río cauca elaborado por el IGAC.

**Artículo 4. Delimitación del Área de Planificación.** La delimitación de la zona en la cual se adelantará el MISN "Santa Fé" es la siguiente:

**Norte:** Avenida Cascajal – Carrera 143.

**Sur:** En una longitud de 491.62 metros lineales con un tramo del Zanjón Cascajal, con la Hacienda Las Delicias y con un predio propiedad de Darío Aristizabal e Hijos.

**Oriente:** En una longitud de 1.901,70 metros lineales con la Hacienda Las Delicias.

**Occidente:** En una longitud de 2.506,82 metros lineales con la Hacienda Oasis.

Las coordenadas georeferenciadas del área objeto del MISN se determinan de acuerdo con los mojones que delimitan el proyecto, en 1 polígono así:

DESCRIPCION	NORTE	ESTE
1	858549,4974	1065060,1385
2	858511,1228	1065058,1299
3	858402,3112	1065054,1053
4	858331,9466	1065008,4645
5	858272,5177	1064970,0761
6	858268,1434	1064967,2001
7	858254,5828	1064958,4470
8	858232,5862	1064943,5671
9	858142,2867	1064886,0467
10	857976,9358	1064779,0094
11	857838,8930	1064691,6032
12	857738,9701	1064626,8307
13	857719,4729	1064614,2013
14	857594,4908	1064535,1731
15	857542,6857	1064502,2865
16	857389,2710	1064401,5018
17	857344,1525	1064372,6167
18	857225,3572	1064296,2148
19	857075,3162	1064200,8060
20	857001,1394	1064153,0393
21	856765,2987	1064001,2361
22	856664,3132	1063936,9633
23	856594,0733	1063892,1975
24	856434,8464	1063789,6615

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional - MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

DESCRIPCION	NORTE	ESTE
25	856417,5990	1063778,1576
26	856492,8764	1063656,6746
27	856533,5786	1063591,6838
28	856599,6658	1063481,9487
29	856648,1206	1063405,5846
30	856676,2558	1063360,0910
31	856738,3762	1063380,6050
32	856832,7439	1063412,8763
33	856925,7992	1063445,0223
34	857198,8414	1063534,9589
35	857375,7034	1063592,8737
36	857742,6758	1063715,0815
37	857920,1626	1063773,3716
38	858292,8844	1063898,7056
39	858397,8862	1063890,6043
40	858404,8845	1063898,2309
41	858396,7572	1063908,3541
42	858394,3781	1063926,3535
43	858406,4646	1063925,4825
44	858485,9419	1063920,8742
45	858486,9358	1063947,8744
46	858489,2387	1063990,1249
47	858308,9838	1064012,2093
48	858324,8423	1064085,0879
49	858335,4051	1064083,9652
50	858456,6593	1064065,2426
51	858491,7229	1064060,1255
52	858496,2066	1064132,6265
53	858500,3773	1064207,0024
54	858503,4276	1064261,3782
55	858511,8366	1064387,7550
56	858515,3239	1064443,8808
57	858519,6209	1064512,7568
58	858526,1544	1064641,0083
59	858534,1236	1064777,8851
60	858495,0643	1064763,6263
61	858471,3786	1064755,3709
62	858398,3844	1064729,6045
63	858388,8756	1064768,8523
64	858441,3092	1064785,9892
65	858488,6806	1064802,2498
66	858479,5476	1064837,6228
67	858497,5931	1064912,8769
68	858440,7844	1064896,1140
69	858430,4024	1064926,9867
70	858418,2782	1064923,4840
71	858403,2029	1064980,3556
72	858426,6384	1064989,2358



"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

DESCRIPCION	NORTE	ESTE
73	858436,3948	1064960,7380
74	858534,3896	1064983,7602
75	858532,0027	1065036,5096
76	858547,6902	1065036,6382
77	858548,3744	1065051,5133

El número de identificación catastral del predio integrante del área objeto del MISN es el siguiente:

Predio	No. Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Área (has.)	Código Catastral
Santa Fé	370 - 133420	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	164.43	Z00312900 - 28

Para todos los efectos del presente MISN, se establece el siguiente Cuadro General de Áreas, para cuyo cálculo se tiene en cuenta la estructura urbana que se anuncia mediante el presente acto administrativo:

DESCRIPCIÓN	Área M2 Subtotal	%	Área M2 Total
<b>ÁREA DE PLANIFICACIÓN</b>		<b>100%</b>	<b>1.644.334,76</b>
<b>AFECTACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>335.257,52</b>		
<b>CALLE 61</b> (VÍA ARTERIA SECUNDARIA)	29.352,15		
<b>CARRERA 150</b> (VÍA ARTERIA SECUNDARIA)	25.794,28		
<b>CARRERA 156</b> (VÍA ARTERIA SECUNDARIA)	71.534,27		
<b>CARRERA 143</b> (VÍA ARTERIA SECUNDARIA)	17.006,11		
ÁREA DE PROTECCIÓN JARILLÓN	98.022,31		
PTAR	20.728,95		
PTAP	16.852,22		
PONDAJE 1/EBALL	29.946,93		
PONDAJE 2/EBALL	26.020,30		
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>80%</b>	<b>1.309.077,24</b>
<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>584.752,31</b>		
CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO	91.628,01	7.00% (S/A.N.U.)	
CESIÓN ZONAS VERDES - PARQUES	396.506,13	30.29% (S/A.N.U.)	
SISTEMA VIAL LOCAL	66.193,11		
SISTEMA VIAL MARGINAL	30.445,06		
<b>ÁREA ÚTIL</b>		<b>44%</b>	<b>724.324,93</b>
VIVIENDA VIP	222.782,53		
VIVIENDA VIS	175.530,39		
VIVIENDA NO VIS	270.851,56		
COMERCIO	250.087,59		

**Parágrafo 1.** El área de planificación para el anuncio del MISN "Santa Fé" se delimita en el Plano 01 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE LA PROPUESTA y la propuesta urbanística preliminar se identifica en el Plano MP-14 PROPUESTA URBANÍSTICA que forman parte integral de la presente Resolución.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Parágrafo 2.** La propuesta urbanística como el cuadro de áreas podrán sufrir variaciones, de acuerdo con los estudios de detalle exigidos en la etapa de formulación.

## **TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA**

### **CAPÍTULO I SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

**Artículo 5. Componentes de los sistemas estructurantes del MISN "Santa Fé".** Los sistemas que estructuran el área objeto de intervención del MISN son los siguientes:

- El Sistema Ambiental.
- El Sistema Vial y de Transporte.
- El Sistema de Servicios Públicos.
- El Sistema de Espacio Público y Equipamientos.

### **CAPÍTULO II SISTEMA AMBIENTAL**

**Artículo 6. Componentes del Sistema Ambiental.** El Sistema Ambiental del Macroproyecto "Santa Fe", está conformado por:

1. Área forestal protectora Zanjón Cascajal: Franjas de 30 metros en ambas márgenes para dicho cauce y reservorio de agua existente.
2. Franjas de aislamiento o zonas de protección para infraestructuras del sistema de servicios públicos domiciliarios:
  - 2.1 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales-PTAR, Setenta y cinco (75) metros alrededor del perímetro.
  - 2.2 Planta de Tratamiento de Agua Potable-PTAP, cincuenta (50) metros alrededor del perímetro.
  - 2.3 Pozos para abastecimiento de agua, veinte (20) metros alrededor del perímetro.
  - 2.4 Estaciones de bombeo de agua lluvia, treinta (30) metros alrededor del perímetro.
  - 2.5 Estructuras para retención de caudales (pondajes): Se definen dos pondajes de 2.5 ha cada uno.
  - 2.6 Las demás estructuras de servicios públicos domiciliarios que requieran ser construidas y que no se encuentren contenidas en la presente resolución deberán respetar como mínimo los aislamientos definidos en el POT del municipio de Santiago de Cali.
3. Área de Guadual y arboles notables identificados en el plano MP-05-07  
ÁREAS DE CONSERVACIÓN EN EL PREDIO DEL MISN SANTA FE.
4. Área de recarga de acuíferos identificada en el Plano MP-03A  
LOCALIZACIÓN LÍNEA LÍMITE DE INTERVENCIÓN ÁREA DE RECARGA Y DESCARGA.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Parágrafo.** Los elementos del sistema ambiental presentes en el área objeto de desarrollo del MISN "Santa Fé" se encuentran identificados en el estudio ambiental que hace parte del Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 7. Obligaciones ambientales para la etapa de formulación.** De conformidad con lo establecido en el concepto expedido por parte de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC, el promotor debe tener en cuenta las siguientes consideraciones durante la etapa de formulación:

1. En la fase de formulación se deben adelantar los estudios de inundabilidad de conformidad con lo establecido en la Resolución 444 de 2013, sin embargo el contenido de este estudio podrá ser validado con el DAPM de acuerdo con lo establecido en el POT del municipio de Santiago de Cali para los desarrollos urbanísticos localizados en la zona en donde ese encuentra localizada el área de planificación.
2. Posterior a la realización del estudio de suelos, en los casos que pueda haber intervención del acuífero causando afloramientos por actividades de construcción se debe elaborar un plan de manejo.
3. Se debe evaluar la capacidad del zanjón Cascajal para transportar aguas lluvias con el fin de determinar cuál es el tramo que debe asumir el MISN dentro de las cargas generales, de igual forma se deben realizar los estudios que determinen el impacto que tendrá el Macroproyecto sobre el planteamiento de drenaje pluvial definido por el municipio de Santiago de Cali para el área de expansión urbana.
4. Las áreas de recarga de acuíferos identificadas en el Plano MP-03A LOCALIZACIÓN LÍNEA LÍMITE DE INTERVENCIÓN ÁREA DE RECARGA Y DESCARGA no podrán ser objeto de urbanización.
5. Se debe realizar un análisis ambiental de vertimientos en donde se evalúe el impacto del mismo y su incidencia en los objetivos de calidad establecidos para el tramo del río Cauca en el cual se realizara la descarga con el fin de determinar un punto de descarga que genere el menor impacto posible.
6. Las estructuras de retención de caudales no podrán ser provisionales.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de las anteriores consideraciones, el promotor del MISN "Santa Fé", debe dar estricto cumplimiento a lo establecido en la Resolución 444 de 2013 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

### **CAPÍTULO III SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

**Artículo 8. Malla vial principal:** Son vías de la malla vial arterial secundaria del MISN "Santa Fé", las siguientes:

1. Calle 61.
2. Carrera 150.
3. Carrera 156.
4. Carrera 143.

**Artículo 9. Jerarquización y clasificación vial:** El sistema vial del MISN "Santa Fé" se denominará de la siguiente manera:

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

VÍA	NOMBRE	DIMENSIÓN PERFIL VIAL (ml*)	CATEGORÍA
Vía Arterial Secundaria	Calle 61	37,00	Municipal
Vía Arterial Secundaria	Carrera 150	43,00	Municipal
Vía Arterial Secundaria	Carrera 156	43,00	Municipal
Vía Arterial Secundaria	Carrera 143	40,00	Municipal
Vía Local 1		12,00	Proyecto
Vía Local 2		15,00	Proyecto
Vía Marginal	Vía Marginal del zanjón cascajal	59,00	Proyecto

\* Metros lineales.

**Parágrafo 1.** Los proyectos estructurantes del sistema vial previsto para el presente MISN están identificados en el Plano MP-08 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

**Parágrafo 2.** La localización de la estructura vial señalada en el planteamiento urbanístico del MISN "Santa Fe", podrá sufrir variaciones conforme a la propuesta que se presente para la formulación del mismo, por lo tanto se indica como preliminar.

#### **CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 10. Servicios públicos.** el MISN "Santa Fé" cuenta con las comunicaciones expedidas por las Empresas prestadoras de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía y sus estudios complementarios que hacen parte de la presente Resolución y en los Planos MP-07 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, MP-09 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, MP-09-01 al MP-09-04 RED GENERAL URBANA M.T. Y ALUMBRADO PÚBLICO CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES y MP-09-05 CANALIZACIÓN GENERAL TELÉFONOS CÁLCULOS NOTAS CONVENCIONES.

SERVICIO PUBLICO	COMUNICACIÓN	ESTUDIO COMPLEMENTARIO
Acueducto y alcantarillado	Unidad Estratégica Negocios de Acueducto y Alcantarillado del Departamento de Planeación de EMCALI EICE – ESP 300-GAA-000332 del 16 de Mayo de 2014.	"Acueducto – Alcantarillado Sanitario y Pluvial – Inundabilidad"
Energía	Unidad Estratégica Negocios de Energía del Departamento de Planeación de EMCALI EICE – ESP 550-4-OP-0044-15 del 22 de enero del 2015.	"Energía Eléctrica - Telecomunicaciones"

**Parágrafo 1.** La ejecución de la infraestructura correspondiente a las redes del sistema matriz y locales de todos los servicios públicos MISN "Santa Fé", estará a cargo del urbanizador.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Parágrafo 2.** Para efectos de la formulación del MISN "Santa Fé", se deberá acreditar las viabilidades vigentes conforme a la propuesta urbanística y los estudios de detalle que se deberán presentar.

## **CAPÍTULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 11. Cesiones obligatorias de suelo.** Las zonas de cesión obligatoria de suelo para espacio público y equipamientos del MISN "Santa Fe" debe ser como mínimo 25% del área neta urbanizable, distribuido en un 18% para parques y zonas verdes y 7% para equipamientos colectivos. La distribución indicativa de las zonas de cesión obligatoria para parques, zonas verdes y equipamientos se encuentra contenida en los Planos MP-10 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO y MP-11 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

**Parágrafo.** La localización de cesiones para zonas verdes, parques y equipamientos señalados en el planteamiento urbanístico del MISN "Santa Fe", pueden variar conforme a la propuesta que se presente para la formulación del mismo, por lo tanto se indica como preliminar, pero en ningún caso podrá disminuir los porcentajes exigidos en la presente Resolución.

**Artículo 12. Cesiones para localización de parques y zonas verdes.** Las áreas de cesión destinadas a parques y zonas verdes corresponden mínimo al 18% del área neta urbanizable, señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano MP-10 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO y el cual está compuesto por las siguientes áreas:

Línea límite intervención de área	Cesión Zonas Verdes	Tipo de espacio público	Área (m2)	% Área Neta	% Cesión Zonas verdes 1:1	% Cesión Zonas verdes 1:2
Zona de recarga	ZV-01	Parque	37.307,43	2,85%	29,66%	14,83%
	ZV-02	Parque	141.027,63	10,77%		
	ZV-03	Parque	204.901,60	15,65%		
	ZV-04	Parque	4.988,60	0,38%		
Zona de descarga	ZV-01	Parque	1.174,77	0,09%	0,63%	0,63%
	ZV-05	Parque	7.106,10	0,54%		
<b>TOTAL</b>			<b>396.506,13</b>	<b>30,29%</b>	<b>30,29%</b>	<b>15,46%</b>

**Parágrafo 1.** Teniendo en cuenta que un porcentaje de cesión para parques y zonas verdes del MISN "Santa Fe", se está localizando en suelo de protección (Zona de Recarga de Acuífero), el área a ceder en este suelo solo podrá ser recibida en una proporción de 1:2, según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali. El 2.54% que resta para completar el 18% requerido, se localizará al interior de cada súpermanzana, a manera de parque de escala local o sectorial.

**Parágrafo 2.** Las áreas de zonas verdes son indicativas y podrán variar en su etapa de formulación, pero se deberá mantener el porcentaje mínimo exigido.

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Artículo 13. Cesiones para localización de equipamientos públicos.**

Las áreas de cesión destinadas a equipamiento colectivo público corresponden mínimo al 7% del área neta urbanizable, señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano MP-11 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS y el cual está compuesto por las siguientes áreas:

Equipamiento	Área (m <sup>2</sup> )
Educación	50.000
Salud	10.000
Desarrollo Comunitario y Seguridad	6.628,01
Recreación y Deporte	25.000
<b>Total</b>	<b>91.628,01</b>

**Parágrafo.** Los equipamientos son indicativos y podrán variar en su etapa de formulación, pero se deberá mantener el porcentaje mínimo exigido y sus usos podrán ser ajustados conforme a los requerimientos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Municipio de Santiago de Cali.

**TÍTULO III  
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**CAPÍTULO I  
NORMAS GENERALES PARA EL MACROPROYECTO**

**Artículo 14. Áreas de actividad.** Para el MISN "Santa Fe", el área de actividad para su desarrollo es la denominada Residencial Predominante.

**Parágrafo.** La localización del área de actividad asignada para el MISN "Santa Fe", se encuentra definida en el Plano MP-12 ÁREAS DE ACTIVIDAD.

**Artículo 15. Tratamiento urbanístico.** Para el MISN "Santa Fe", el tratamiento asignado es el denominado de Desarrollo.

**Parágrafo.** La localización del tratamiento asignado para el MISN "Santa Fe", se encuentra definida en el Plano MP-13 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.

**CAPÍTULO II  
RÉGIMEN DE USOS**

**Artículo 16. Clasificación de los usos.** Los usos generales del suelo aplicables para el MISN "Santa Fe", son los siguientes:

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Clasificación del uso	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	P-2 / P-0	
3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	P-2	
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P-2	
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	P-2	

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

<b>CODIGO CIIU</b>	<b>NOMBRE DE LA ACTIVIDAD</b>	<b>Clasificación del uso</b>	<b>Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)</b>
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	P-2	
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	P-2	
4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	P-2	
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P-2	
4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados	P-2	
4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	P-2	
4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	P-2 / PC	No se permite para la venta de cisco, carbón, combustibles envasados y Extintores
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	P-2	
4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	P-2	
4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados	P-2	
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P-2	
4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	P-2 / PC	No se permite para Sex Shop ni para venta de armas y/o municiones
4791	Comercio al por menor realizado a través de internet	P-2	
4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo	P-2	
5512	Alojamiento en apartahoteles	P-6	
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes	P	
5590	Otros tipos de alojamiento n.c.p.	P	
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P-2	
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	P-2 / PC	No en vehículos motorizados ni en puestos móviles o casetas o kioscos
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P-2	
7722	Alquiler de videos y discos	P-2	
7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor	P	
8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina	P-2	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

<b>CODIGO CIIU</b>	<b>NOMBRE DE LA ACTIVIDAD</b>	<b>Clasificación del uso</b>	<b>Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)</b>
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8421	Relaciones exteriores	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8422	Actividades de defensa	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8424	Administración de justicia	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8511	Educación de la primera infancia	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8512	Educación preescolar	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8513	Educación básica primaria	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8521	Educación básica secundaria	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8522	Educación media académica	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8541	Educación técnica profesional	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8542	Educación tecnológica	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8544	Educación de universidades	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8551	Formación académica no formal	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos



"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

CODIGO CIIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Clasificación del uso	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8553	Enseñanza cultural	PC	
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8560	Actividades de apoyo a la educación	P	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
8699	Otras actividades de atención de la salud humana	PC	No se permite internación
8730	Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas	P-0	
8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	P-0	
8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	p	Referido exclusivamente a guarderías infantiles
9006	Actividades teatrales	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	P-2 / PC	Referido exclusivamente a Bibliotecas
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	P-2 / PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9491	Actividades de asociaciones religiosas	PC	Condicionado a lo establecido en Criterios de Localización de los Equipamientos
9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	P-2	
9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	P-2	
9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	P-2	
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	P-2 / PC	No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.
4713**	Centros comerciales y almacenes de cadena	P-6 / PB	

La clasificación de los usos se encuentra definida en el numeral 6.4 del Documento Técnico de Soporte de prefactibilidad, que hace parte integral de la presente Resolución.

**Parágrafo.** Los usos que no se encuentren incluidos en el presente cuadro, se entenderán prohibidos.

**Artículo 17. Destinación de suelo para Vivienda de Interés Social y Prioritario.** El área destinada al desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el MISN "Santa Fe", se establece en el siguiente cuadro:

Área Útil en Tratamiento de Desarrollo Has.	Porcentaje de Área Útil Residencial %	Porcentaje de Área Útil Residencial VIP %	Porcentaje de Área Útil Residencial VIS %
72.43	96.54	*30	*20

\* Porcentaje medido sobre el 50% del Área Útil Residencial

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Artículo 18. Potencial de Viviendas.** El MISN "Santa Fe" establece un potencial máximo de viviendas de 18.000 distribuido en VIS, VIP y no VIS, definidos en el siguiente cuadro:

VIVIENDAS PROPUESTAS		
TIPO	SMMLV*	CANTIDAD
VIP	70	5.400
VIS	135	4.320
NO VIS	180	8.280
<b>TOTAL</b>		<b>18.000</b>

\*Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes

**Parágrafo 1.** El área mínima construida para la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el MISN "Santa Fe" será de 45 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo 2.** Producto de los estudios que se realicen en etapa de formulación, el potencial de viviendas y la distribución de las mismas puede variar. En todo caso se deben respetar como mínimo los porcentajes de suelo definidos en el artículo 17 de la presente resolución.

### CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

**Artículo 19. Disposiciones para súpermanzanas.** Cada Unidad de Ejecución del MISN "Santa Fe" se desarrollará mediante súpermanzanas, las cuales deberán estar delimitadas por lo menos en uso de sus costados por vías vehiculares públicas o por zonas verdes públicas. Al interior, se debe proyectar la localización de un espacio público complementario a manera de parque de escala local o sectorial.

**Artículo 20. Áreas mínimas de lote.** Para el MISN "Santa Fe", la dimensión mínima de un predio para cada tipología de vivienda es la que se establece en el siguiente cuadro:

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMO (ml*)
Vivienda Unifamiliar VIP	45	4,50
Vivienda Unifamiliar VIS	50	5,00
Vivienda Bifamiliar	105	7,00
Vivienda Multifamiliar	252	12,00

\* Metros lineales.

**Artículo 21. Proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).** La construcción de Viviendas de Interés Prioritario, que se desarrollen mediante loteo individual en el MISN "Santa Fe", deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

#### 1. Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:

**a. Altura máxima:** tres (3) pisos.

**b. Iluminación y ventilación:** Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

cuales tendrán un área mínima de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>) y lado menor de dos (2) metros.

- c. Localización:** únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor al correspondiente a una vía local

## 2. Normas para vivienda multifamiliar:

- a. Aislamiento posterior:** Tres (3) metros a partir del nivel del terreno.
- b. Localización:** únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor al correspondiente a una vía local.

**Artículo 22. Índices de edificabilidad y Alturas:** Los Índices Máximos de Ocupación y de Construcción, medidos sobre Área Neta Urbanizable y la altura máxima permitida, serán las resultantes de la aplicación de las disposiciones normativas contenidas en las tablas que a continuación se describen, de acuerdo con el uso a desarrollar en el MISN "Santa Fe":

PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP						
VARIABLE	AGRUPACIÓN			LOTEO INDIVIDUAL		
	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar
Índice máximo de Ocupación	0.40	0.70	0.70	0.80	0.80	0.80
Índice máximo de Construcción	3.20	----	----	6.4	----	----
Altura máxima permitida (pisos)	8	3	3	8	3	3

PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – VIS						
VARIABLE	AGRUPACIÓN			LOTEO INDIVIDUAL		
	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar
Índice máximo de Ocupación	0.30	0.70	0.70	0.80	0.80	0.80
Índice máximo de Construcción	3.60	----	----	8	----	----
Altura máxima permitida (pisos)	12	3	3	10	3	3

PROYECTOS DE VIVIENDA NO VIS						
VARIABLE	AGRUPACIÓN			LOTEO INDIVIDUAL		
	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar	Bifamiliar
Índice máximo de Ocupación	0.35	0.70	0.70	0.70	0.80	0.80
Índice máximo de Construcción	4.3	----	----	8.4	----	----
Altura máxima permitida (pisos)	12	3	3	12	3	3

PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS		
VARIABLE	AGRUPACIÓN	LOTEO INDIVIDUAL
Índice máximo de Ocupación	0.50	0.80
Índice máximo de Construcción	2.50	4
Altura máxima permitida (pisos)	12	12

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Parágrafo.** Los proyectos de vivienda que se adelanten en las manzanas M-01 y M-06 con frente a la Carrera 143 - Avenida Cascajal localizados en los Planos MP-14 PROPUESTA URBANÍSTICA y MP-14A ZONIFICACIÓN VIVIENDA VIP / VIS / NO VIS, tendrán como Índice Máximo de Ocupación 0.30 sobre área neta urbanizable.

**Artículo 23. Aislamientos:** Para el MISN "Santa Fe", se exigen los siguientes aislamientos de acuerdo con la altura a desarrollar:

1. En vivienda unifamiliar y bifamiliar se exigirá un aislamiento posterior de 3 metros a partir del tercer piso.
2. Entre proyectos multifamiliares se exigirá un aislamiento posterior a partir del nivel de terreno que se regirá por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamiento posterior
De 1 a 2 pisos	-----
De 3 a 5 pisos	3,00 metros
De 6 a 8 pisos	4,50 metros
De 9 a 10 pisos	6,00 metros
De 11 a 12 pisos	6,50 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

3. El aislamiento entre edificios de un mismo conjunto se manejará con la siguiente tabla, exigido a partir del nivel de terreno:

Altura	Sin Servidumbre de Vista	Con Servidumbre de Vista en una Fachada	Con Servidumbre de Vista en Ambas Fachadas
De 1 a 5 pisos	3,00 metros	4,50 metros	6,00 metros
De 6 a 10 pisos	4,00 metros	5,50 metros	7,00 metros
De 11a 15 pisos	5,00 metros	6,00 metros	8,00 metros
De 16 a 20 pisos	6,00 metros	7,00 metros	12,00 metros

**Parágrafo.** Las disposiciones aplicables a los aislamientos en el MISN "Santa Fe" son las contenidas en el numeral 6.7 del Documento Técnico de Soporte de prefactibilidad que hace parte integral de la presente Resolución.

**Artículo 24. Sótanos.** Para el MISN "Santa Fe" no se permite la construcción de sótanos en las edificaciones que desarrollen los usos permitidos en la presente Resolución.

**Artículo 25. Estacionamientos.** Las soluciones para estacionamientos, se regirán por las disposiciones contenidas en el siguiente cuadro:

Usos del Área Útil	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
<b>Uso Residencial:</b>		
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar VIS	1 x cada 3 viviendas	1 x cada 20 viviendas
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar VIP	1 x cada 4 viviendas	1 x cada 20 viviendas
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar No VIS	1 x cada 1 viviendas	1 x cada 10 viviendas
Vivienda Multifamiliar VIS	1 x cada 3 viviendas	1 x cada 20 viviendas
Vivienda Multifamiliar VIP	1 x cada 4	1 x cada 20

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

Usos del Área Útil	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
	viviendas	viviendas
Vivienda Multifamiliar No VIS	1 x cada 2 viviendas	1 x cada 10 viviendas
<b>Otros Usos:</b>		
Locales comerciales, supermercados, centros comerciales y similares, con un área construida menor de 1.000 m2	1 x cada 40 m2 área neta de construcción	
Locales comerciales, supermercados, centros comerciales y similares, con un área construida mayor a 1.001 m2 y menor a 2.000 m2	1 x cada 30 m2 área neta de construcción*	
Locales comerciales, supermercados, centros comerciales y similares, con un área construida mayor a 2.000 m2	1 x cada 20 m2 área neta de construcción*	
Restaurantes, fuentes de soda y similares	1 x cada 20 m2 de construcción	
Establecimiento educativo Preescolar	7 x establecimiento**	
Establecimiento educativo Primaria	9 x establecimiento**	
Establecimiento educativo Media	11 x establecimiento**	
Establecimiento educativo Superior, Técnica y Académicas	1 x cada 30 m2 de construcción**	
Hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones de bienestar públicos, consultorios médicos individuales, centros múltiples de consultorios médicos especializados	1 x cada 20 m2 de construcción excluyendo circulaciones y baños	
Clubes Campestres, deportivos y similares	1 x cada 100 m2 de área de lote útil fuera de vías	
Clubes sociales, sedes sociales y similares	1 x cada 10 m2 de construcción	
Gimnasios	1 x cada 40 m2 de construcción	

\*Centros comerciales mayores de 1.000 m2 se exigirá adicional para propietarios 1 estacionamiento por cada 40 m2 de construcción.

\*\* Si cuentan con transporte escolar, se debe disponer de área de estacionamiento de buses y una zona de maniobra, a razón de 1 por cada 2 aulas.

**Parágrafo.** Las disposiciones aplicables a los estacionamientos en el MISN "Santa Fe" son las contenidas en el numeral 6.7 del Documento Técnico de Soporte de prefactibilidad que hace parte integral de la presente Resolución.

## TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

### CAPÍTULO I UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL MACROPROYECTO

**Artículo 26. Definición de las Unidades de Ejecución.** El MISN "Santa Fé" se desarrollará en una sola (1) sola unidad de actuación urbanística, la cual se divide en siete (7) unidades de ejecución, divididas en Súpermanzanas las cuales a su vez estarán compuestas por manzanas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN	ÁREA (m2)
Unidad de Ejecución 1	134.025,76
Unidad de Ejecución 2	119.692,28
Unidad de Ejecución 3	194.723,30
Unidad de Ejecución 4	305.357,18
Unidad de Ejecución 5	311.898,01
Unidad de Ejecución 6	304.360,83
Unidad de Ejecución 7	112.816,71
<b>TOTAL</b>	<b>1.482.874,06</b>

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

**Parágrafo 1.** La delimitación y localización de la unidad de actuación urbanística y sus unidades de ejecución, se encuentra identificada en el Plano MP-14B UNIDADES DE EJECUCIÓN, que forma parte integral de la presente Resolución.

**Parágrafo 2.** Producto de los estudios que se realicen en etapa de formulación, la delimitación de las unidades de ejecución puede variar de acuerdo con la estructura financiera propuesta.

**Artículo 27. Destinación de suelo para vivienda VIS y VIP.** Para el MISN "Santa Fé", del área útil residencial, un 30% de esta se destinará para Vivienda de Interés Prioritario – VIP y un 20% para Vivienda de Interés Social – VIS.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Vivienda VIP	Vivienda VIS	Vivienda No VIS	TOTAL
Unidad de Ejecución 1	1.000			1.000
Unidad de Ejecución 2	1.000			1.000
Unidad de Ejecución 3	3.000			3.000
Unidad de Ejecución 4	400	3.320		4.720
Unidad de Ejecución 5		1.000	2.280	3.280
Unidad de Ejecución 6			6.000	6.000
<b>TOTAL</b>	<b>5.400</b>	<b>4.320</b>	<b>8.280</b>	<b>18.000</b>
Distribución % por tipo	30%	24%	46%	100%

**Parágrafo.** Producto de los estudios que se realicen en etapa de formulación, el potencial de viviendas y la distribución de las mismas puede variar. En todo caso se deben respetar como mínimo los porcentajes de suelo definidos en el artículo 17 de la presente resolución.

## **CAPITULO II ASUNCIÓN DE CARGAS, ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO**

**Artículo 28. Asunción de cargas.** Al urbanizador se le asigna un índice de construcción máximo, con el cual deberá asumir la totalidad de las cargas generales y locales conforme a la estructura financiera presentada en el Documento Técnico de Soporte, el cual hace parte integral de la presente Resolución.

**Artículo 29. Estructuración financiera del Macroproyecto.** El MISN "Santa Fé" de iniciativa privada, podrá contar con la participación del Gobierno Nacional y el apoyo del municipio de Santiago de Cali.

El MISN "Santa Fé" cuenta con 724.324,93m<sup>2</sup> de área útil para vivienda y otros usos, discriminados así: 474.237,34 m<sup>2</sup> para vivienda y 250.087,59 m<sup>2</sup> para comercio. En cuanto a las viviendas y de acuerdo con la modelación urbanística inicial presentada por el promotor, se estima la construcción y venta de 18.000 viviendas de las cuales 5.400 son VIP y 4.320 son VIS.

Se estima que el MISN "Santa Fé", para la ejecución de la unidad de actuación urbanística, tendrá un costo total de \$1.614.447.715.485 (pesos constantes 2016), correspondientes al valor de suelo, las obras de urbanismo de cargas

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

generales y cargas locales y la construcción de 18.000 viviendas de acuerdo con la modelación urbanística inicial.

<b>RESUMEN PRESUPUESTO PRELIMINAR MISN "SANTA FÉ"</b>	
<b>Descripción</b>	<b>\$ de 2016</b>
Cargas Generales – Obras Macro	\$ 159.760.394.293
Cargas Locales	\$ 69.792.034.389
Costos Directos	\$ 950.017.107.600
Costos Indirectos	\$ 448.213.842.107
Subtotal	\$1.627.783.378.389
Recuperación IVA	\$ (38.000.684.304)
Costo total sin valor del suelo	\$ 1.589.782.694.085
Valor Terreno	\$ 24.665.021.400
<b>Costo Total MISN "Santa Fé"</b>	<b>\$ 1.614.447.715.485</b>

**Parágrafo.** Producto de los estudios que se realicen en etapa de formulación, la estructuración financiera del MISN "Santa Fé" puede variar.

**Artículo 30. Cronograma de actividades para la ejecución del Macroproyecto.** Se proyecta que la totalidad de las obras del MISN "Santa Fé" se ejecutarán en un término de 9 años siguientes a partir de la fecha de adopción.

#### **Cronograma Preliminar de Ejecución**

ITEM	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	TOTAL
Estudios											
Estructuración MISN											
Lanzamiento											
Urbanismo		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7			
Pre – ventas											
No. Viviendas		3.600	4.923	3.052	2.704	1.516	1.061	1.144			18.000

**Parágrafo.** Producto de los estudios que se realicen en etapa de formulación, el cronograma de ejecución del MISN "Santa Fé" puede variar.

**Artículo 31. Flujo de fondos, cierre financiero y procedimiento de gestión.** La construcción de las obras de urbanismo tanto local como general estará a cargo de los propietarios y/o inversionistas constructores del proyecto. Para asegurar la ejecución de estas obras se utiliza el esquema de financiación que relaciona costos de las obras según beneficio obtenido por cada constructor en cada manzana o unidad de ejecución planteada en la propuesta urbanística. De esta manera se busca un reparto equitativo de los costos de tal manera que cada constructor o inversionista pague la misma proporción de costo.

Las cargas generales y locales a financiar por parte de los constructores se establecen así:

"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

CARGAS URBANISTICAS	MODELO DE SIMULACION		
ITEM	Suelo Objeto de Reparto		Total
	Carga Local	Carga General	
	Mt <sup>2</sup>	Mt <sup>2</sup>	
Vias	96.618	143.687	240.305
Protección Jarillon		98.022	98.022
Petar		20.729	20.729
Petap		16.852,22	16.852
PONDAJE 1-EBALL		29946,93	29.947
PONDAJE 2-EBALL		26020,30	26.020
Equipamiento	91.628		91.628
Zonas Verdes	396.506		396.506
<b>Subtotal suelo- Mt<sup>2</sup></b>	<b>584.752</b>	<b>335.258</b>	<b>920.010</b>
<b>Costos Adecuación Suelo</b>			
<b>Sub-total Valor suelo</b>	<b>\$ 8.771.284.605</b>	<b>\$ 5.028.862.800</b>	<b>\$ 13.800.147.405</b>
Obras de Urbanismo			
Carga -General			
Costrucción vías arterias		\$ 64.391.117.200	\$ 64.391.117.200
Obras Macro Servicios Públicos		\$ 51.298.072.109	\$ 51.298.072.109
Provisión Cargas Generales		\$ 30.000.000.000	\$ 30.000.000.000
Admon e imprevis-Al cargas generales		\$ 10.714.160.997	\$ 10.714.160.997
Urbanismo Local	\$ 69.792.034.389		\$ 69.792.034.389
<b>subtotal Urbanismo</b>	<b>\$ 69.792.034.389</b>	<b>\$ 156.403.350.306</b>	<b>\$ 226.195.384.694</b>
<b>TOTAL CARGAS URBANISTICAS (objeto reparto)</b>	<b>\$ 78.563.318.994</b>	<b>\$ 161.432.213.106</b>	<b>\$ 239.995.532.099</b>
<b>COSTO UNITARIO DE URBANISMO: \$ / Mt<sup>2</sup></b>			<b>\$ 145.953</b>
<b>COSTO UNITARIO DE URBANISMO SIN SUELO: \$/ Mt<sup>2</sup></b>			<b>\$ 137.560</b>

En estos costos se asume el valor del suelo objeto de reparto y los costos de adecuación o construcción de las obras. El suelo de reparto se distribuye entre propietarios, entendiéndose aquel que soporta la obligación pública, en parques, equipamientos públicos, vías etc. Es parte de la obligación pública en suelo que se financia según distribución de cargas y beneficios. No se incluye todo el lote del proyecto, dado que las otras zonas serán financiadas o las asumirán los precios de venta pagados por los usuarios finales.

El costo total del urbanismo local con suelo incorporado llega a los \$78.563 millones, las cargas generales incorporado el valor del suelo, alcanza los \$161.432 millones. Los costos en que se incurre en el MISN "Santa Fé" son asumidos en su totalidad por los ingresos generados. Las ventas de 18.000 unidades de vivienda genera cerca de \$ 1.7 billones de pesos, los cuales permiten financiar los costos totales incluido la utilidad del constructor.

FUENTE DE RECURSOS		USO DE RECURSOS	
VENTAS	\$ 1.725.388.052.400	Cargas Generales	\$ 159.760.394.293
		Cargas Locales	\$ 69.792.034.389
		Costos directos de construcción	\$ 950.017.107.600
		Costos Indirectos	\$ 448.213.842.107
		Recuperación Iva	\$ (38.000.684.304)
		Valor Terrenos	24.665.021.400
		Utilidad constructores	\$ 110.940.336.915
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.725.388.052.400</b>		<b>\$ 1.725.388.052.400</b>

Ítem	Origen fuente Recursos
Cargas Generales (construcción de obras Macro- servicios públicos y vías arterias)	Recursos propios- distribuidos según modelo cargas y beneficios.
Construcción de obras Locales (vías locales- construcción de parques)	Recursos propios- Preventas



"Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional – MISN denominado "Santa Fé" ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca"

Ítem	Origen fuente Recursos
Costos directos de Construcción	Recursos propios- Preventas
Costos indirectos	Recursos propios- Preventas
Terrenos	Recursos propios

**Parágrafo.** La estructuración financiera, podrá variar producto de los estudios que se realicen en etapa de formulación.

**Artículo 32. Avalúos.** Practicar los avalúos de referencia para determinar el precio del suelo antes del anuncio del Macroproyecto, descontando del avalúo comercial del predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, conforme lo dispone el artículo 2.2.4.2.2.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 33. Inscripción en Folio de Matrícula.** Inscribir el presente acto administrativo de anuncio en el folio de matrícula inmobiliaria del predio incluido en el área de planificación del Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Santa Fé", de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.4.2.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 34.** De conformidad con el parágrafo 2., artículo 2.2.4.2.1.2.4 del Decreto 1077 de 2015, la expedición de la presente Resolución de anuncio no genera obligación al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para formular el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Santa Fé", presentar oferta de los terrenos, ni aportar recursos para los estudios en la fase de formulación.

**Artículo 35. Comunicación.** Envíese al Municipio de Santiago de Cali, copia del presente acto administrativo, Documento Técnico Soporte de Prefactibilidad, plano de delimitación preliminar amarrado a las coordenadas IGAC y plano catastral del área planificación, con el fin que esté disponible en las instalaciones de la alcaldía para que cualquier interesado pueda consultar la información respectiva.

**Artículo 36. Recursos y Vigencia.** Contra la presente resolución no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

**Artículo 37. Publicación.** Publicar el presente acto administrativo en el Diario Oficial.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C. a los

**ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA**  
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró: Camilo Peñuela – Pablo Dulcey  
Revisó: Cesar Henao  
Clara Giner  
Rodolfo Beltrán Cubillos  
Aprobó: Luz Silene Romero Sajona  
David Pinilla