DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA, En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política de Colombia, los artículos 19, 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 27 que a su vez fue modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional Compilatorio del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, en sus artículos 2.2.4.1.1 y siguientes, el Decreto Nacional 019 de 2012 y el Plan de Ordenamiento Municipal (POT) *Acuerdo 015 de 2000 y modificaciones 05 de 2006, 003 de 2010 y 023 de 2013.*

CONSIDERANDO

Que dentro de los objetivos del Ordenamiento del Territorio Municipal se encuentra el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal (Ley 388 de 1997, art. 6). Siendo los planes parciales uno de los instrumentos de planificación mediante los cuales se 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.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales (...)".

Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 y compilado en el Decreto 1077 de 21015, dispone que "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan".

Que en desarrollo de la normativa nacional el *Acuerdo 015 de 2000 y modificaciones 05 de 2006, 003 de 2010 y 023 de 2013*, en su artículo 179 establece que Los Planes parciales son los instrumentos de planificación mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento que actúan en áreas determinadas del suelo urbano o de expansión que requieren de una intervención estratégica y una intervención integral.

Que el artículo 3 del Acuerdo 023 de 2013, delimita en ocho las áreas de expansión del municipio de Cartago, entre ellas la ZONA 5, donde se encuentra el plan parcial *La Raya.*

Que, para el ajuste de planes parciales, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. (Parágrafo del Artículo 2.2.4.1.3.1 Decreto 1077 de 2015).

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

Que LA MODIFICACIÓN del Plan Parcial "La Raya", consiste en Redefinir el trazado vial de la calle 14, generando un sistema de conectividad y accesibilidad eficiente tanto para los nuevos habitantes del proyecto urbano como para los existentes en dicha zona de expansión, actualizar las factibilidades y disponibilidades de servicios acordes para el plan parcial, de igual forma se redefine la localización del espacio público y equipamiento, cumpliendo con lo establecido acorde con las directrices del actual plan de ordenamiento territorial del municipio de Cartago, según las políticas de vivienda, la normatividad urbana y ambiental vigente, actualizar la evaluación y viabilidad financiera del plan parcial a través del reparto equitativo de cargas y beneficios de la unidad de actuación ,actualizar su cronograma de ejecución y ajustar la Cartografía donde inciden las modificaciones del plan vial (calle 149 y la relocalización de las áreas de cesión y espacio público exigido.

Acorde a lo anterior, no serán modificados los otros componentes del plan parcial.

Que el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone que, durante el término de la revisión, se podrá requerir a los solicitantes, por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Citación a vecinos, propietarios y colindantes mediante oficio Comunicación Oficial del día 03 de Octubre de 2023.

- Mediante aviso de publicación del Diario Occidente No. 7.588 del 14 al 15 de Octubre de 2023 en la sección de Área Legal página 18 del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta de modificación del plan parcial.

- Mediante memorando No. 178 del 17 de Abril de 2024, se envía la información de la modificación del Plan Parcial a la Secretaria Jurídica para su revisión y concepto Jurídico.

- Se recibieron observaciones del secretario de Jurídica por medio del memorando No. 06921 del 06 de Mayo de 2024.

- Se da respuesta a estas observaciones, por parte de la secretaria de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico por medio del memorando No. 0203 del 06 de Mayo de 2024.

Por lo que se procede con la expedición de la Resolución No. 042 del 23 de Mayo de 2024, mediante la cual la Secretaria de Planeación y Medio Ambiente expide concepto favorable de viabilidad para la MODIFICACION del Plan Parcial "La Raya".

Que, en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, por cumplir con los requisitos de ley y por considerarse conveniente para el Municipio de Cartago, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar la modificación al Plan Parcial de expansión y desarrollo urbano "LA RAYA" en el Municipio de Cartago.

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

En consideración a lo anterior, el **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CARTAGO** en uso de sus atribuciones legales:

DECRETA

TITULO I

CAPÍTULO I

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. -Adóptese la Modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana "LA RAYA" como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cartago, el Documento Técnico de Soporte hace parte integral del presente documento.

ARTICULO 2. Modifíquese el artículo 2° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 2. OBJETIVO GENERAL. Ajustar el plan parcial la Raya con el fin de optimizar el trazado vial existente, se mantiene las variables del objetivo principal.

Habilitar el suelo de expansión urbana del predio identificado con la ficha catastral (00-01-0002-0138-000), lote de terreno que cuenta con un área de 250.797m2, localizado en el área de expansión urbana No 5(AE5), propuesto para 2.100 unidades de vivienda, VIS y NO VIS mediante el instrumento de gestión de plan parcial en suelo urbano cuyo uso principal es la vivienda y usos complementarios de comercio y servicios de bajo impacto.

ARTICULO 3. Modifíquese el artículo 3° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 3. OBJETIVOS ESPECIFICOS: Son los objetivos específicos del Plan Parcial:

- Redefinir el trazado vial de la calle 14, generando un sistema de conectividad y accesibilidad eficiente tanto para los nuevos habitantes del proyecto urbano como para los existentes en dicha zona de expansión.

- Conservar el sistema ambiental aprobado en CVC como elemento estructurador del planeamiento urbano, protegiendo e integrando los suelos de protección ambiental y los componentes que lo constituyen integrándolos al plan parcial.

- Garantizar las cargas del espacio público y de equipamientos según la normatividad urbanística establecida en el POT de Cartago vigente.

- Actualizar las factibilidades y disponibilidades de servicios acordes para el plan parcial.

- Conservar los usos del suelo y los aprovechamientos urbanísticos establecidos en el plan parcial.

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

- Establecer las cargas generales y el cumplimiento de vivienda de interés social y prioritario.
- Actualizar la evaluación y viabilidad financiera del plan parcial a través del reparto equitativo de cargas y beneficios de la unidad de actuación y su cronograma de ejecución.
- Ajustar la Cartografía donde inciden las modificaciones del plan vial (calle 149 y la relocalización de las áreas de cesión y espacio público exigido.

CAPITULO II

CUADRO DE ÁREAS

ARTICULO 4. Modifíquese el artículo 7° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 7. DEFINICIÓN DE ÁREAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL. -El área total del plan parcial es de 250.797 m2 (25,0797 has), distribuida de la siguiente manera:

RESUMEN			
DESCRIPCIÓN		**AREA m2**	**OCUPACIÓN**
1.AREA BRUTA		**250.797,00**	**100,0%**
1.1 AREA ZANJON LAVAPATAS		7.986,00	3,2%
1.2 DESCUENTO AREA DE PROTECCION ZANJON (0-15m)		18.630,00	7,4%
1.3 DESCUENTO AREA DE PROTECCION ZANJON (15-30m) EPE		13.211,00	5,3%
1.4 HUMEDAL		1.823,00	0,7%
1.7 VIA SECUNDARIA 1		7.299,61	2,9%
1.8 VIA SECUNDARIA 2		3.295,01	1,3%
1.9 VIA COLECTORA 1		7.547,28	3,0%
1.10 VIA COLECTORA 2		1.994,51	0,8%
2.AREA NETA		**189.010,59**	**75,4%**
3 AREA ZONAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO		**18.901,06**	**10,0%**
3.1 AREA DE PROTECCION ESPACIO PUBLICO		13.211,00	7,0%
3.1.1 DESCUENTO AREA DE PROTECCION ZANJON (15-30m)	13.211,00		
3.2 ESPACIO PUBLICO EFECTIVO COMPLEMENTARIO		5.699,89	3,0%
3.2.1 ZONA DE CESIÓN 1	1.527,68		
3.2.2 ZONA DE CESIÓN 2	4.172,21		
4.ZONAS EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y COMUNITARIO		**9.450,53**	**5,0%**
4.1 ZONA DE CESIÓN 1	9.450,53		
5.AREAS DE CESIONES OBLIGATORIAS E.P + E.Q (15%)		**28.351,59**	**15,0%**
AREA NETA URBANIZABLE		**160.659,00**	**85,0%**

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

CAPITULO III

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTICULO 5. Modifíquese el artículo 28° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 28. SISTEMA DE MOVILIDAD. Este sistema es modificado como se describe a continuación, "SE REDEFINE LA VÍA COLECTORA 1, SEGÚN PLANO 2.2.1, conservando la sección vial exigida, garantizando las intersecciones de entrada y salida establecidas en el SISTEMA VIAL APROBADO DEL PLAN PARCIAL Y EN ACTUAL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El sistema vial que se proponga deberá cumplir con los requisitos definidos en (POT Acuerdo 015 de 2000 y modificaciones 05 de 2006, 003 de 2010 y 023 de 2013), y demás normas concordantes con estas. La formulación debe ser coherente con el Plano No. 22 ¨Sistema vial urbano ¨del acuerdo 023 de 2013 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

El componente de movilidad urbana está relacionado con la integración del territorio objeto de planificación con la red vial del Municipio y se enfocará al cubrimiento de los componentes de diseño geométrico vial, propuesta de intersecciones viales para integración, movilidad peatonal.

La definición del sistema vial y de movilidad para el municipio de Cartago está contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial y propende el cubrimiento y satisfacción de las necesidades de movilidad en sus diferentes modos.

CAPITULO IV

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 6. Modifíquese el artículo 35° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 35. CALCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS. Se establecen de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 438 del Plan Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo 015 de 2000, así:

Artículo 438. PARÁMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA. Las condiciones para la entrega de áreas de cesión, se establecen de acuerdo con la clasificación del territorio de la siguiente manera:(...)

4. -Todo urbanizador deberá ceder a favor de la ciudad las siguientes áreas de terreno de acuerdo a su localización así:

El 10% del área urbanizable para zonas verdes se entregará como área de espacio público efectivo en el proyecto presentado. En ningún caso se cederá áreas residuales sin accesibilidad y con pendientes mayores al 50% de forma exclusiva. (...)

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

El 5% del área urbanizable para equipamientos recreativos, comunitarios y culturales.

La siguiente es la ponderación de áreas de cesión dentro del área de planificación del plan parcial La Raya:

RESUMEN			
DESCRIPCIÓN		**AREA m2**	**OCUPACIÓN**
1.AREA BRUTA		**250.797,00**	**100,0%**
1.1 AREA ZANJON LAVAPATAS		7.986,00	3,2%
1.2 DESCUENTO AREA DE PROTECCION ZANJON (0-15m)		18.630,00	7,4%
1.3 DESCUENTO AREA DE PROTECCION ZANJON (15-30m) EPE		13.211,00	5,3%
1.4 HUMEDAL		1.823,00	0.7%
1.7 VIA SECUNDARIA 1		7.299,61	2,9%
1.8 VIA SECUNDARIA 2		4.053,26	1,6%
1.9 VIA COLECTORA 1		7.547,28	3,0%
1.10 VIA COLECTORA 2		1.994,51	0.8%
2.AREA NETA		**188.252,34**	**75,1%**
3 AREA ZONAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO		**18.825,23**	**10,0%**
3.1 AREA DE PROTECCION ESPACIO PUBLICO		13.211,00	7,0%
3.1.1 DESCUENTO AREA DE PROTECCION ZANJON (15-30m)	13.211,00		
3.2 ESPACIO PUBLICO EFECTIVO COMPLEMENTARIO		5.614,23	3,0%
4.ZONAS EQUIPAMIENTO COLECTIVO Y COMUNITARIO		**9.412,62**	**5,0%**
4.1 ZONA DE CESIÓN 1	9.412,62		
5.AREAS DE CESIONES OBLIGATORIAS E.P + E.Q (15%)		**28.237,85**	**15,0%**
AREA NETA URBANIZABLE		**160.014,49**	**85,0%**

ARTICULO 7. Modifíquese el artículo 39° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 39. FIJACIÓN ÁREA OBLIGATORIA DE VIP - Por tratarse de un plan parcial en tratamiento de desarrollo, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Nacional 075 de 2013, La Ley 1537 de 2012, y el Decreto compilatorio 1077 de 2015, el Plan Parcial La Raya debe dejar el 20% sobre área útil residencial para su destinación a la Vivienda de interés Social Prioritario VIP, correspondiendo un área de 14.624,26 m2 de conformidad con el cuadro de áreas que se presenta a continuación:

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

RESUMEN LOTES URBANIZACION DIAMANTE 3 ZONA SUR		
ETAPA	LOTES	M2
ETAPA 1	153,00	12.309,13
ETAPA 2	111,00	10.894,43
ETAPA 3	94,00	6.792,00
ETAPA 4	73,00	5.334,23
ETAPA 5	130,00	10.222,86
ETAPA 6	83,00	6.184,94
ETAPA 7	75,00	5.014,88
TOTAL	719,00	56.752,47
TOTAL PARA VIP 20%		11.350,49
RESUMEN LOTES URBANIZACION DIAMANTE 3 ZONA NORTE		
ETAPA	LOTES	M2
ETAPA 8	61,00	5.861,59
ETAPA 9	41,00	3.026,84
ETAPA 10	10,00	2.313,25
ETAPA 11	36,00	2.592,00
ETAPA 12	5,00	2.575,15
TOTAL	153,00	16.368,83
TOTAL PARA VIP 20%		**3.273,77**
TOTAL PARA VIP		**14.624,26**

Parágrafo Primero: CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE VIP.

El presente Plan Parcial, se acoge a las disposiciones contenidas en el artículo 9 del Decreto Nacional 075 de 2013, el cual le permite cumplir con la obligación del porcentaje mínimo de suelo para VIP, en los siguientes términos:

Artículo 9°. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.

2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.

3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Parágrafo Segundo: Si bien se deja definido en el plano de usos del suelo el área a ocupar para cumplir con esta obligación urbanística, el promotor del plan parcial podrá

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

optar en común acuerdo con Secretaría de Planeación Municipal alguna de las tres alternativas para cumplir con dicha obligación, en los siguientes términos:

Artículo 438. PARÁMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACIÓN DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA (numeral 4)

Esta obligación según el POT, es pagada con el 20%del área útil, según la ley 1537 de 2012.

El 3% del área urbanizable o su equivalente en dinero deberá ser entregado y llevado a un

fondo de dedicación exclusiva para la reubicación de aquellas familias que se encuentren ocupando las áreas protectoras de las quebradas urbanas y del Río De la Vieja. Esta área podrá cederse en el proyecto como lotes urbanizados, destinados para la reubicación de las familias mencionadas. Dichos recursos serán manejados por el Instituto Cartagüeño de Vivienda INCAVI. Las áreas desocupadas de vivienda subnormal en las rondas de los ríos y quebradas, serán convertidas en espacio público mediante el desarrollo de ciclorutas y senderos peatonales y reforestación. Se deberán realizar las labores necesarias para la adecuación del terreno.

TITULO V

ADOPCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO

ARTICULO 8. Modifíquese el artículo 49° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:
Artículo 49. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El Plan parcial la Raya tiene características únicas de desarrollo, ya que se encuentra planteado bajo una única Unidad de Gestión por etapas, por tanto, será responsabilidad del promotor del plan parcial la ejecución de las cargas generales.

Las cargas generales definidas en los componentes de servicios públicos domiciliarios movilidad y vías corresponden a las obras de carácter general que se requieren para completar la estructura urbana existente y garantizar la adecuada implantación de los usos propuestos.

El plan parcial La Raya del municipio de Cartago Valle del cauca, se encuentra FORMULADO en un solo predio y dado que posee un único propietario, se plantea su desarrollo por medio de una única unidad de Gestión 1, la cual será ejecutada por etapas , sin embargo deberá cumplir con los objetivos propuestos, respetando los sistemas estructurantes y realizando las cargas generales de obligatorio cumplimiento según la normatividad urbanística vigente acorde al plan de ordenamiento territorial del municipio de Cartago.

Todas estas obras ascienden a la suma de $ 10.177.624.404, discriminados de la siguiente manera:

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

		2020	2021	2022	2023	2024
ACTIVIDAD	Valor $	1,6%	5,6%	13,1%	9,3%	2,0%
Obras Ambientales	50.463.597	51.276.061	54.157.776	61.263.276	66.948.508	68.294.173
Acueducto	362.619.449	368.457.623	389.164.941	440.223.381	481.076.111	490.745.741
Alcantarillado y aguas lluvias	2.960.646.338	3.008.312.744	3.177.379.920	3.594.252.166	3.927.798.767	4.006.747.522
Sistema Vial	1.606.887.924	1.632.758.820	1.724.519.865	1.950.776.872	2.131.808.965	2.174.658.325
Canalización zanjón	2.539.783.280	2.580.673.791	2.725.707.658	3.083.320.503	3.369.452.645	3.437.178.643
Total Cargas	7.520.400.588	7.641.479.038	8.070.930.160	9.129.836.197	9.977.084.996	10.177.624.404

Los costos de las cargas generales son ajustados y actualizados según el IPC a febrero del 2024.

Los promotores del Plan parcial La Raya propondrán ante la administración municipal vía acuerdos urbanísticos la forma de pago de plusvalía en la ejecución de obras de infraestructura según lo establecido en la ley 388 de 1997 y según lo dispuesto en el capítulo II del estatuto de rentas del municipio de Cartago (artículo 331 a 355), Acuerdo 028, del 11 de diciembre de 2018. Y Acuerdo 35 de 2022.

TITULO VI

ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTICULO 9. Modifíquese el artículo 50° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 50. ESTRATEGIA DE GESTIÓN. El siguiente cuadro muestra la viabilidad financiera del plan parcial la raya, y su única unidad de gestión, asumiendo la totalidad de las cargas urbanísticas planteadas, respetando los sistemas estructurantes según el plan de ordenamiento territorial POT del municipio de Cartago y la normatividad ambiental vigente mediante un máximo aprovechamiento de 2.100 soluciones de vivienda tanto VIS como NO VIS.

El plan parcial se desarrollará por etapas, según la dinámica del mercado inmobiliario, del

Municipio y del sector. Proporcionalmente se irán desarrollando las cargas generales, garantizando la efectiva prestación de servicios públicos y movilidad; de acuerdo a lo establecido para cada uno de los sistemas del POT.

A continuación se ilustra la estructura financiera por etapas del Plan Parcial:

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

ETAPAS	Unidades de Viv.	Ingresos
ETAPA 1	206	23.690.000.000
ETAPA 2	217	24.955.000.000
ETAPA 3	131	15.065.000.000
ETAPA 4	103	11.845.000.000
ETAPA 5	187	21.505.000.000
ETAPA 6	145	16.675.000.000
ETAPA VIP	158	18.170.000.000
ETAPA 7	138	15.870.000.000
ETAPA 8	152	17.480.000.000
ETAPA 9	134	15.410.000.000
ETAPA 10	134	15.410.000.000
ETAPA 11	114	13.110.000.000
ETAPA 12	181	20.815.000.000
ETAPA 13	100	11.500.000.000
Total Viv.	**2.100**	**$ 241.500.000.000,00**
ETAPA 13 Com., m2	**2.278**	**$ 5.126.152.500,00**
Total Ingresos		**$ 246.626.152.500,00**

Paticipación	COSTOS	Valor $
55,5%	**Costos Directos,**	**136.976.165.098,50**
	Costos Indirectos, 10% directos	**13.697.616.509,85**
1,1%	**Financieros,1% ventas**	**2.688.225.062,25**
5,0%	**Administrativos,legales**	**12.331.307.625,00**
5,0%	**Publicidad y ventas**	**12.331.307.625,00**
11,6%	**Costos de Urbanismo,**	**28.606.167.428,48**
78,2%	**Total Costos**	**192.933.172.839,23**
4,1%	**Cargas Plan Parcial**	**10.177.624.404,21**
6,8%	**Utilidad Del Constructor sobre ventas,antes impuestos**	**16.770.578.370,00**
10,8%	***Valor Residual del Lote***	**26.744.776.886,57**
100,0%	**Total**	**$ 246.626.152.500,00**

Como se puede apreciar en el anterior cuadro, la formulación del plan parcial La raya es viable financieramente según la estructura de costos, cargas y beneficios propuestos, asumiendo las cargas generales y teniendo en cuenta las cesiones obligatorias de protección, espacio público y la

Obligación urbanística para la vivienda de interés prioritaria.

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 52° del Decreto 018 de 2022, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 52. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El plan parcial La Raya se está desarrollando a través de una única Unidad de Gestión de Desarrollo (UG), esa Unidad de Gestión está programada de manera general para ser ejecutada durante la vigencia del plan parcial que se compromete durante 10 años, los cuales son ilustrados en el cuadro a continuación:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
UG 1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

DECRETO No. 122
(MAYO 30 DE 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA RAYA"

Una única Unidad de Gestión desarrollada año a año durante la vigencia del desarrollo del Plan parcial a partir de la fecha de la adopción del decreto modificatorio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Se expide en Cartago – Valle del Cauca, a los 30 días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

Dr. JUAN DAVID PIEDRAHITA LOPEZ
Alcalde Municipal

Arq. HUGO ARMANDO BUENAVENTURA HENAO
Secretario de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico

Proyectó: Arq. Hugo Armando Buenaventura - Secretario de Planeación, Medio Ambiente y Desarrollo Económico
Revisó: Edison Alejandro Díaz – Secretario de Jurídica