



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el Artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y,

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias" del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la siguiente:

"Despacho del Director
Subdirección de Planificación del Territorio
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico
Subdirección de Desarrollo Integral Unidad de Apoyo a la Gestión ✱
Unidad de Apoyo a la Gestión".

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

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

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

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada”.

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

Que mediante escrito radicado bajo No. 2014411100713982 del 12 de agosto de 2014, el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.248.528, en calidad de representante legal de las sociedades HEPRASA HERRERA Y CIA SCA identificada con Nit 860.016.976-3, y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., identificada con Nit No. 800.249.738-9, propietarias de los predios identificados con los números de matrícula inmobiliaria 370-871531, 370-872303, 370-873094, 370-723710 y 370-723709, solicitó la expedición de las determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo urbano denominado Marañón Bajo.

Que en el Certificado de Existencia y Representación Legal con código de verificación No. 20140050710-PRI del 25 de julio de 2014, expedido por la Cámara de Comercio de Palmira, se verifica que la sociedad HERRERA PRADO y CÍA, creada en 1968, cambió su nombre en 1969 por el de AGROPECUARIA HEPRA S.A (HEPRASA) y en 2001 cambió su nombre de AGROPECUARIA HEPRESA S.A al de HEPRASA HERRERA & CÍA S.C.A y que de conformidad con el artículo 31 de la Ley 1429 de 2010, inicia el proceso de LIQUIDACIÓN.

Que en el Certificado de Existencia y Representación Legal con código de verificación No. 20140050709-PRI del 25 de julio de 2014, expedido por la Cámara de Comercio de Palmira, se verifica que la sociedad ÁLVARO NAVIA PRADO Y CÍA S EN C, cambió su nombre a AGROINVERIONES LA ESPERANZA S.A.S, en el año 2013, y así mismo cambió su naturaleza de civil a comercial.

Que revisada la documentación allegada el 12 de agosto de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal - DAPM encontró que la solicitud fue radicada en legal y debida forma y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 19 de agosto de 2014 la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos efectuó la coordinación interinstitucional correspondiente, remitiendo sendos oficios a la entonces Subdirección de Ordenamiento Urbanístico; a las Secretarías de Infraestructura y Valorización, y de Tránsito y Transporte; a las Unidades Estratégicas de Telecomunicaciones, de Energía y de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI E.I.C.E; a Gases de Occidente; a Metro Cali S.A y; a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, mediante oficios 2014413220016934, 2014413220017014, 2014413220017024, 2014413220067741, 2014413220067721, 2014413220067701, 2014413220067761, 2014413220067811 y 2014413220067821, respectivamente, con el fin de que se pronunciaran sobre la solicitud de determinantes para el plan parcial.

Que como resultado de lo anterior, la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado, la Unidad Estratégica de Energía, Gases de Occidente, Metro Cali S.A., la Unidad

[Firma manuscrita]
21-AGO-2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Estratégica de Telecomunicaciones, la Secretaría de Infraestructura y Valorización, la Secretaría de Tránsito y Transporte y la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del DAPM, se pronunciaron respecto a las determinantes del plan parcial Marañón Bajo, mediante oficios No. 2014411100818982 del 12 de septiembre de 2014, 2014411100811772 del 10 de septiembre de 2014, 2014411100837142 del 17 de septiembre de 2014, , 2014411100842762 del 18 de septiembre de 2014, 2014411100846572 del 19 de septiembre de 2014, 2014415110021234 del 19 de septiembre de 2014, 2014415200042054 del 27 de agosto de 2014 y 2014413230049024 del 29 de agosto de 2014, respectivamente.

Que habiéndose cumplido el trámite dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el marco de vigencia de los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y 019 de 2012, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en el marco de sus competencias, el día 24 de septiembre de 2014 expidió la Resolución No. 4132.2.21-155 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ".

Que una vez expedida la Resolución de determinantes, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del DAPM mediante oficio No. 2014413220077281 del 25 de septiembre de 2014 citó al señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS en su calidad de representante legal de las sociedades HEPRASA HERRERA Y CIA SCA y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., propietarias de los predios objeto del plan parcial, para que se notificara personalmente del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-155.

Que debido a que no fue posible la notificación personal del señor LEMA VILLEGAS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se llevó a cabo la correspondiente notificación por aviso, la cual obra en oficio No.2014413220080801 con recibido del 14 de octubre de 2014.

Que habiendo sido expedida la Resolución de Determinantes del Plan Parcial y encontrándose en trámite de notificación, el día 01 de octubre de 2014, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, mediante oficio No. 0711-049624-05-2014 (radicado DAPM 2014411100889132), emitió las determinantes ambientales del plan parcial Marañón Bajo.

Que en relación con lo anterior, el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, establece que las determinantes ambientales son norma de superior jerarquía, y deben ser integradas en los planes de ordenamiento territorial, y por ende, en los instrumentos que lo complementan y desarrollan como es el caso de los planes parciales, así:

"(...) Artículo 10. Determinantes de los planes de ordenamiento territorial. En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

Handwritten signature and initials



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

- a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;
- b) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;
- c) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales;
- d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales (...)" (Sublíneas fuera de texto).

Que por lo anterior, se hizo necesaria la modificación de la Resolución No. 4132.2.21-155 del 24 de septiembre de 2014, en el sentido de incorporar las determinantes ambientales establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, mediante oficio No. 2014411100889132 del 01 de octubre de 2014 y por lo tanto, se expidió la Resolución No. 4132.2.21-184 del 21 de octubre de 2014 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21-155 DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014".

Que la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2014413220083021 del 21 de octubre de 2014 citó al señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS para que se notificara personalmente del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-184 del 21 de octubre de 2014 y debido a que no fue posible su notificación personal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se llevó a cabo la notificación por aviso, la cual obra en oficio No. 2014413220087971 con recibido del 06 de noviembre de 2014.

Que el día 27 de octubre de 2014, el promotor del Plan Parcial mediante oficio No. 2014411100970172, interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación en contra de la primera Resolución de determinantes expedida, esto es, en contra de la Resolución 4132.2.21-155 de 2014 "POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI – JAMUNDÍ", en el sentido de solicitar la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

modificación de su artículo 2º, en el cual se definió el área de planificación del plan parcial, incluyendo predios que no fueron objeto de la solicitud de determinantes por parte del Promotor del Plan Parcial.

Que en relación con lo anterior, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2014413220022804 del 30 de octubre de 2014, solicitó a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del DAPM certificar las actuaciones urbanísticas presentes en el área de planificación definida mediante Resolución 4132.2.21-155 de 2014 para el plan parcial Marañón Bajo, así como el envío de los certificados de cumplimiento de obligaciones urbanísticas derivadas de dichas actuaciones. De igual forma, mediante oficio 2014413220023034 del 4 de noviembre de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos consultó a la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles del Municipio, los trámites o procesos que se hubiesen llevado a cabo en predios localizados al interior del área de planificación definida por la Resolución 4132.2.21-155 de 2014 para el plan parcial Marañón Bajo.

Que la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles del Municipio mediante oficio No. 2014412220042764 del 07 de noviembre de 2014, dio respuesta a la solicitud anterior indicando que el Conjunto Residencial Sortilegio efectuó cesiones correspondientes al andén de la Carrera 130, la zona de protección de una acequia localizada en dicha zona y una zona verde, mencionando además, que se encontraba pendiente la adecuación de todas las áreas cedidas.

Que la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico mediante oficio No. 2014413230060444 del 19 de noviembre de 2014, dio respuesta al oficio del 30 de octubre de 2014 remitiendo las Resoluciones SOU-06007-DAP-2014 (Esquema Básico de la Subestación Alférez), Resolución No. 027 de 2005 "Por la cual se Aprueba la Regularización Vial del Conjunto Residencial Sortilegio, ubicado en la Carrera 130 con Transversal 25 del Corregimiento El Hormiguero de la Ciudad de Santiago de Cali", Resolución No. SOU-033 de 2005, "Por la cual se aprueba el reordenamiento urbanístico del conjunto residencial Sortilegio ubicado en la Carrera 130 con Transversal 25 del Corregimiento El Hormiguero de la Ciudad de Santiago de Cali", y Resolución No. SOU-149-A de 2005, "Por la cual se modifica la Resolución No. SOU-033 de febrero 23 de 2005 por la cual se apruebo(sic) el reordenamiento urbanístico del conjunto residencial Sortilegio ubicado en la Carrera 130 con Transversal 25 del Corregimiento El Hormiguero de la Ciudad de Santiago de Cali".

Que en especial la Resolución No. SOU-149-A de 2005, indica que dicho acto administrativo "se asemeja a la licencia de urbanización, que según el Decreto Nacional 1052 de 1998 tiene una vigencia de 36 meses".

Que una vez evaluados los argumentos contenidos en el recurso de reposición interpuesto por el promotor del Plan, así como la información aportada por las Subdirecciones de Ordenamiento Urbanístico y de Recurso Físico y Bienes Inmuebles, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos encontró que, las condiciones del sector denominado Marañón, al igual que el asentamiento Sortilegio y el predio donde se desarrolló la Subestación Alférez en términos de desarrollo, ostentan condiciones distintas. Por un lado, el sector denominado Marañón; conforme a la documentación allegada en el marco del recurso de reposición, no adelantó de manera formal ningún

[Firma manuscrita]
7 91 2007



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

proceso de urbanización o desarrollo, situación que implica la obligatoriedad de que esta zona se acoja de manera integral, a las disposiciones normativas vigentes del tratamiento urbanístico de desarrollo, y por tanto, debía integrarse al ejercicio de planificación del plan parcial.

Que por otro lado, el asentamiento Sortilegio que de acuerdo con la información suministrada por la entonces Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, adelantó proceso de Regularización Vial y Reordenamiento Urbanístico, en el cual se determinaron obligaciones urbanísticas y se estableció un aprovechamiento básico para el desarrollo de dicho asentamiento, el cual no cumplió con las obligaciones urbanísticas derivadas del proceso de Regularización, pero sí ejecutó licencias de construcción bajo el amparo del mismo, en consecuencia, los predios del asentamiento deben considerarse como un área de manejo especial dentro del ejercicio de planificación del plan parcial.

Que a la luz del artículo 1 del Decreto Nacional 1197 de 2016 que modifica el parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015, se encuentra que el proceso de desarrollo incompleto denominado Sortilegio, con base en los actos administrativos SOU-149A y SOU-033, podría realizar el proceso de obtención de licencia de saneamiento de cesiones para terminar el proceso de construcción y dotación de zonas verdes y vías, toda vez que sobre los actos administrativos antes mencionados se expidieron licencias de construcción que a la fecha de encuentran ejecutadas. Luego, si bien el urbanismo no ha sido entregado en su totalidad bajo las condiciones determinadas en las Resoluciones de 2005, también es cierto que aquellos quienes solicitaron, tramitaron y ejecutaron licencias de construcción amparados en los mencionados actos administrativos, concretaron la norma a través de dichas actuaciones, situación que el plan parcial debe tener en cuenta.

Que conforme lo anterior, en la parte resolutive del presente decreto dicho desarrollo no se considera para el reparto equitativo de cargas y beneficios, salvo para las cargas determinadas en las Resoluciones SOU-027, SOU-033 y SOU-149A de 2005. No obstante, en caso de que el asentamiento Sortilegio considere obtener los aprovechamientos determinados en el presente plan parcial, deberá surtir el trámite de ajuste de plan parcial previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el predio correspondiente a la Subestación Alférez, que si bien contó con la expedición de un esquema básico, por ser un proyecto de infraestructura de servicios públicos para el suministro de energía y estar localizada en el área de expansión (corredor Cali/Jamundí), no requiere para su desarrollo, la expedición de licencia urbanística en ninguna de sus modalidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11° del Decreto Nacional 1469 de 2010 y el artículo 29° del Decreto Nacional 2181 de 2006. En consecuencia, el predio que alberga la Subestación Alférez constituye una afectación, y, por lo tanto, debe ser descontada del área bruta para calcular el área neta urbanizable, siendo claro que el predio debe hacer parte del área de planificación del plan parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que conforme a lo anterior, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos no encontró fundamentos técnicos y jurídicos para excluir del área de planificación de dichas parcelaciones, por cuanto estos asentamientos deben cumplir con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial para el tratamiento urbanístico de Desarrollo y en tal sentido, expidió la Resolución No. 4132.2.21-185 del 18 de diciembre de 2014 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21-155 DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014"*, en el sentido de "NO REPONER" la Resolución 155 de 2014.

Que mediante oficio No. 2014413220099421 del 18 de diciembre de 2014, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos citó al señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, para que se notificara personalmente del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-185 del 18 de diciembre de 2014.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, resuelto el recurso de reposición, la Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2014413220027564 del 31 de diciembre de 2014, dio traslado a la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de sus competencias, resolviera el recurso de apelación contenido en la radicación del día 27 de octubre de 2014 (oficio No. 2014411100970172).

Que debido a que no fue posible la notificación personal del señor LEMA VILLEGAS, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se llevó a cabo la correspondiente notificación por aviso, la cual obra en oficio No. 2015413220000161 del 06 de enero de 2015, recibido en la dirección de notificación el 09 de enero de 2015, e informó mediante oficio No. 2015413220000874 del 28 de enero de 2015, a la dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, respecto a la realización del trámite de Notificación por Aviso.

Que el 13 de mayo de 2015, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, resolvió el recurso de apelación interpuesto mediante Resolución No. 4132.0.21.125 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 4132.2.21-155 DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014"*, en el sentido de "CONFIRMAR", la Resolución No. 4132.2.21-155 de 24 de septiembre de 2014.

Que el día 05 de junio de 2015, el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, en calidad de representante legal de HEPRASA HERRERA Y CÍA S.C.A., se notificó personalmente de la precitada Resolución, tal como consta en oficio No. 2015413200002571 de esa fecha.

Que en la Resolución mediante la cual se resolvió el recurso de apelación interpuesto en contra de la Resolución 4132.2.21-155 del 24 de septiembre de 2014, la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal ordenó a la Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitar la ampliación de los conceptos de determinantes de las distintas entidades, teniendo en cuenta que estos fueron expedidos sobre el área de planificación propuesta por el promotor del plan, sin incorporar las zonas adicionadas al



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

área de planificación por el Municipio en la Resolución 4132.2.21-155 del 24 de septiembre de 2014 y, trasladó mediante oficio 2015413200007184 del 06 de julio de 2015, el expediente administrativo del Plan Parcial Marañón Bajo a la Subdirección del POT y Servicios Públicos, para continuar con el trámite.

Que conforme a lo ordenado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a la Subdirección del POT y Servicios Públicos acerca de las determinantes expedidas por las diferentes entidades, se solicitó a las Unidades Estratégicas de Acueducto y Alcantarillado, de Energía y de Telecomunicaciones de EMCALI, a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, a Gases de Occidente y a Metro Cali S.A, mediante oficios Nos 2015413220057331, 2015413220057341, 2015413220057351, 2015413220013784, 2015413220013794, 2015413220013804, 2015413220057321, 2015413220057361 y 2015413220057371 del 29 de julio de 2015, las determinantes incorporando las áreas de los desarrollos Sortilegio y Marañón.

Que como resultado de lo anterior, la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico mediante oficio No. 2015413230106084 del 20 de agosto de 2015, la Secretaría de Tránsito y Transporte mediante oficio No. 2015415200044014 del 13 de agosto de 2015, la Secretaría de Infraestructura y Valorización mediante oficio No. 2015415110013314 del 18 de agosto de 2015 y Metro Cali S.A mediante oficio No. 2015411100929752 del 09 de septiembre de 2015, dieron respuesta a la solicitud de ampliación de determinantes para la formulación del plan parcial Marañón Bajo.

Que debido a que hasta la fecha, no se había recibido la totalidad de las respuestas de las entidades sobre la ampliación de las determinantes del plan parcial Marañón Bajo, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos reiteró dicha petición a las Unidades Estratégicas de Energía, de Acueducto y Alcantarillado y de Telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP, a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante oficios 2015413220075001, 2015413220074991, 2015413220075001, 2015413220075011 y 2015413220075031, todos del 17 de septiembre de 2015.

Que como resultado de lo anterior, la Unidad Estratégica de Energía de EMCALI mediante oficio No. 2015411101003502 del 30 de septiembre de 2015, la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI mediante oficio No. 2015411101051632 del 13 de octubre de 2015 y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante oficio No. 2015411101034902 del 07 de octubre de 2015, se pronunciaron respecto a la ampliación de las determinantes para la formulación del plan parcial Marañón Bajo.

Que el día 27 de octubre de 2015, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos expidió la Resolución No. 4132.2.21-007 de 2015 "POR MEDIO DE LA CUAL SE COMPILAN LAS RESOLUCIONES Nos. 4132.2.21-184 Y 4132.2.21.155 de 2014, INTEGRANDO LOS CONCEPTOS TÉCNICOS SOLICITADOS EN LA RESOLUCIÓN 4132.0.21-125 DE 2015, DEFINIENDO LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI - JAMUNDÍ".



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el día 30 de octubre de 2015 mediante oficio No. 2015413220106041, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos citó al señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS para que se notificara personalmente acerca del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-007 del 27 de octubre de 2015 y dado que no fue posible el trámite de notificación personal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 se llevó a cabo la correspondiente notificación por aviso, la cual fue recibida el 25 de noviembre de 2015, oficio No. 2015413220116581.

Que dado que la Resolución No. 4132.2.21-007 del 27 de octubre de 2015, concedió los recursos de la Ley 1437 de 2011, la misma quedó en firme a partir del 11 de diciembre de 2015.

Que el 09 de diciembre de 2016, mediante oficio No. 2016411101397542 el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, identificado con cédula de ciudadanía no. 16.248.528, representante Legal de la sociedad HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A EN LIQUIDACIÓN, identificada con Nit. No.860016976-3 y la señora XIMENA MARÍA NAVIA SAA, identificada con cédula de ciudadanía No.31.877.601 en calidad de representante legal de AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., identificada con Nit. No. 800249738-9, sociedades propietarias de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-873094, 370-871531, 370- 872303, 370-723710 y 370-723709, radicarón la formulación del plan parcial de desarrollo urbano Marañón Bajo, con sus respectivos anexos técnicos.

Que el 14 de diciembre de 2016, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos mediante oficio No. 2016413220085981, dio respuesta parcial a la radicación del plan parcial Marañón Bajo, informando que el pronunciamiento oficial acerca de la formulación del plan se llevaría a cabo el día 23 de enero de 2017.

Que el día 20 de enero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201741320500001781, informó al señor LEMA VILLEGAS, Representante Legal de las sociedades HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el pronunciamiento oficial sobre la formulación del Plan Parcial Marañón Bajo se llevaría a cabo a más tardar el día 06 de marzo de 2017.

Que el día 24 de enero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201741320500002181, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, solicitó a los promotores del plan parcial llevar a cabo la publicación y citación a propietarios y vecinos colindantes, para que, dado el caso, manifestaran algún interés o se pronunciaran en los temas que consideraran pertinentes respecto de la formulación presentada.

Que el día 02 de febrero de 2017 mediante oficio No. 201741730100094922, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, formuladora del plan parcial Marañón Bajo, remitió a la Subdirección de Planificación del Territorio la publicación de la convocatoria a propietarios y vecinos colindantes de la que trata el oficio del 24 de enero de 2017.

Que producto de la publicación realizada no se presentaron solicitudes respecto de la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
(CORREDOR CALI - JAMUNDÍ)”

formulación del Plan Parcial que debieran ser resueltas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que el 06 de marzo de 2017, mediante oficio No. 201741320500015681 remitido por correo electrónico dirigido a las direcciones: heprasah@gmail.com, jalemav@hotmail.com y lilianabonilla.argub@hotmail.com, como representantes de los formuladores, la Subdirección de Planificación del Territorio se pronunció sobre la formulación del plan parcial Marañón Bajo, relacionando las observaciones, aspectos faltantes o elementos que debían ser subsanados por parte del promotor. El oficio de observaciones también fue enviado por correo físico, con recibido del 08 de marzo de 2017.

Que el día 05 de abril de 2017, el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS mediante oficio No. 201741730100356422, solicitó la suspensión de términos del trámite para continuar el proceso de revisión del plan parcial, solicitando, además, la precisión de las observaciones proferidas por la Subdirección de Planificación del Territorio en el oficio del 06 de marzo de 2017.

Que el día 17 de abril de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201741320500026331, dio respuesta a la solicitud accediendo a la suspensión de términos hasta realizar una reunión técnica que fue solicitada por el promotor para la aclaración de las modificaciones requeridas al plan parcial.

Que en relación con lo anterior, la reunión solicitada por el promotor del plan parcial fue realizada el 27 de abril de 2017, en la cual se discutieron los aspectos inherentes a las observaciones realizadas por la Subdirección de Planificación del Territorio mediante el oficio del 06 de marzo de 2017 respecto de la formulación presentada.

Que el 28 de abril de 2017, el señor LEMA VILLEGAS mediante oficio No. 201741730100436462, como consecuencia de los ajustes requeridos a la formulación del plan parcial en el oficio del 06 de marzo de 2017 y precisados en la reunión a que se ha hecho referencia, en especial respecto a los componentes de movilidad, y reparto de cargas y beneficios, que debían corresponder con la simulación urbanística financiera, solicitó la suspensión de términos del proceso para efectuar los ajustes a la propuesta urbanística del plan parcial.

Que el 08 de mayo de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201741320500038131, dio respuesta a la solicitud de suspensión de términos manifestando que “es de vital importancia la condición de que cada plan parcial, proponga una solución de movilidad y que el planteamiento del reparto de cargas y beneficios sea equitativo para toda el área de planificación propuesta, para que esta se pueda articular con el desarrollo de las macro-infraestructuras que se deberán realizar en el área de expansión urbana. Así las cosas, y dada la complejidad de la solución que ha dispuesto el plan parcial El Marañón, y para subsanar las observaciones emitidas por este Despacho en el mes de marzo, se considera pertinente acceder a la solicitud de suspensión de términos por ustedes requerida de tal manera que el proyecto se ajuste a lo solicitado”, concediendo para lo anterior un plazo máximo de dos meses.

Regid.

gt



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el día 26 de mayo de 2017, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, formuladora del plan parcial, mediante oficio No. 201741730100544452 solicitó el estudio de la alternativa de compensación por densidad de la calzada sur de la Carrera 134, de conformidad con lo discutido en la reunión del 17 de abril de 2017.

Que mediante oficio No. 201741730100830932 del 04 de julio de 2017, los formuladores del Plan Parcial solicitaron que se diera respuesta a lo contenido en el oficio del 26 de mayo de 2017.

Que en relación con lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio el 18 de julio de 2017 mediante oficio No. 201741320500063451 dio respuesta a los oficios 201741730100544452 y 201741730100830932 del 26 de mayo y 04 de julio de 2017, informando que una vez efectuada la valoración de la propuesta planteada por los formuladores, sometida, entre otros, al Comité Técnico Normativo del 05 de junio de 2017, se encontró que no es procedente acceder a ella. De otro lado, a partir de la información proporcionada en dicho oficio y de la necesidad de que esta se incorpore a los ajustes del plan parcial, la Subdirección de Planificación del Territorio otorgó un mes adicional al plazo inicialmente establecido, para que se radicaran los ajustes del proyecto.

Que el día 22 de agosto de 2017, el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS mediante oficio No. 201741730101052872, en atención a las observaciones del 06 de marzo de 2017, radicó los ajustes a la formulación del plan parcial de desarrollo urbano Marañón Bajo.

Que el día 24 de agosto de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio mediante oficio No. 201741320500074121, dio respuesta parcial a la radicación de los ajustes del plan parcial Marañón Bajo, en el sentido de informar el recibo de la documentación y la fecha para el pronunciamiento de fondo sobre el cumplimiento de las observaciones del plan parcial, la cual de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se determinó para el día 03 de octubre de 2017.

Que el 02 de octubre de 2017, mediante oficio radicado bajo No. 201741320500088401, la Subdirección de Planificación del Territorio, informó al señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, representante legal de HEPRASA HERRERA y CÍA S.C.A., que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría de fondo a más tardar el 17 de noviembre de 2017.

Que encontrándose en el trámite de revisión del ajuste a la formulación, la Subdirección de Planificación del Territorio encontró que de acuerdo con lo solicitado en oficio No. 201741320500015681 del 06 de marzo de 2017, respecto a las obligaciones y aprovechamientos en relación con la Carrera 130 y las vías locales del plan parcial, debía realizarse la precisión respecto al predio que en la planificación se encuentra a título de servidumbre de tránsito localizada en la Carrera 130 desde la vía Puerta Tejada (Carrera 129) hasta la Avenida Ciudad de Cali - Calle 48, por cuanto, debe hacersele corresponder la debida identificación predial.

Que por lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio suspendió por un término máximo de quince (15) días hábiles el trámite a efectos de contar con la precisión



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0848) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

del tema por parte del formulador, lo cual fue informado al Formulator, mediante oficio No. 201741320500104741 del 17 de noviembre de 2017.

Que de conformidad con el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Palmira, con código de verificación 2417X2XWTO del 15 de noviembre de 2017, se corroboró que el señor MAURICIO HERRERA HERRERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.775.062, actúa como liquidador principal y que el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, actúa como liquidador suplente de la sociedad HEPRASA HERRERA Y CÍA S.C.A EN LIQUIDACIÓN.

Que a su vez, de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal emitido por la Cámara de Comercio de Palmira, con código de verificación 2417WYI4IE del 15 de noviembre de 2017, se corroboró que la señora XIMENA MARÍA NAVIA SAA, actúa como gerente de la sociedad AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S., y que el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, actúa como gerente suplente y representante legal suplente de dicha sociedad.

Que el 07 de diciembre de 2017 mediante oficio No. 201741730101532982 el señor, JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, representante legal de las sociedades HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A y AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S, radicó la complementación a las respuestas del oficio de observaciones del 06 de marzo de 2017 del plan parcial Marañón Bajo, en cuanto a la aclaración de la servidumbre de la Carrera 130.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios 310-DT-361/2014 emitido por la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI el 27 de agosto de 2014; PQR-64943 emitido por Gases de Occidente el 05 de agosto de 2014; el oficio del 23 de enero de 2017 emitido por Limpieza y Servicios Públicos S.A. E.S.P; 421.3-DP-0503/014 del 28 de julio de 2014 emitido por la Unidad Estratégica de Telecomunicaciones de EMCALI y 550.4-DP-0715-14 emitido por la Unidad Estratégica de Energía de EMCALI del 21 de julio de 2014.

Que el plan parcial, a partir de la condición de urbanizable no urbanizado del sector denominado Marañón, propuso integralmente el trazado de la estructura urbana en dicha zona, incluyendo las correspondientes obligaciones urbanísticas y beneficios para este territorio, el cual se estructuró mediante Unidades de Actuación Urbanísticas.

Que el plan parcial, debido a que el asentamiento Sortilegio contó con actos administrativos de Regularización Vial y Reordenamiento Urbanístico, y que sobre la base de estos se expidieron las licencias de construcción de la Parcelación Sortilegio ejecutadas en su mayoría, propuso excluir éste del reparto equitativo de cargas y beneficios, trayendo consigo la norma volumétrica y de edificabilidad que se le asignó al asentamiento mediante las Resoluciones SOU-149A y SOU-033, además de las obligaciones contenidas en dichos actos administrativos.

R. Aguel
ep

3 *ep* *ma*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

Que el plan parcial, a partir de la localización de la Subestación Alférez I; como infraestructura de servicios públicos domiciliarios, consideró el total del predio de éste como una afectación, excluyéndolo del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el 11 de diciembre de 2017, mediante la Resolución No. 4132.010.21.007 la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de plan parcial de desarrollo Marañón Bajo, ubicado al Norte con la proyección de la Carrera 128, por el oriente con la vía a Puerto Tejada, por el sur con la proyección de la Carrera 134, y por el occidente con la proyección de la Calle 48.

Que mediante oficio del 12 de diciembre de 2017, el señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.248.528 de Palmira (Valle), obrando en calidad de Representante Legal de HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A. y Representante Legal Suplente de AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S, autorizó a la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.069.376 de Bogotá D.C. con tarjeta profesional No. CND 17488, para notificarse de la Resolución de Viabilidad del Plan Parcial Marañón Bajo.

Que el 14 de diciembre de 2017, la arquitecta LILIANA BONILLA, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.069.376 expedida en Bogotá D.C., en calidad de autorizada del señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, representante legal de HEPRASA HERRERA Y CIA. S.C.A. y Representante Legal Suplente de AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.010.21.007 "Por la cual se expide concepto de viabilidad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Marañón Bajo, localizado en el área de expansión Corredor Cali - Jamundí".

Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.4.1.2.1, 2.2.4.1.2.2 y 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante oficio con radicación No. 201741320500112691 del 12 de diciembre de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó al señor JESÚS ANTONIO LEMA VILLEGAS, representante legal de HEPRASA HERRERA Y CIA. S.C.A y Representante Legal Suplente de AGROINVERSIONES LA ESPERANZA S.A.S, copia física de la documentación de la formulación del Plan Parcial para su radicación ante la autoridad ambiental, documentación entregada el 20 de diciembre de 2017 mediante oficio con radicado No. 201741730101575342, con el fin de continuar con la etapa de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, remitió la documentación pertinente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, para que se adelantara el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del plan parcial Marañón Bajo, mediante oficio con radicado No. 20184132010000551 del 22 de enero de 2018.

Que mediante oficio con radicado No. 201841730100097102 del 29 de enero de 2018, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, remitió el Auto de Inicio de

[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

trámite administrativo del proceso de Concertación Ambiental del proyecto de Plan Parcial Marañón Bajo, localizado en la Zona de Expansión del Municipio de Cali, invitando a la primera audiencia de concertación para el 23 de enero de 2018.

Que mediante comunicación No. 201841730100423462 del 13 de abril de 2018, la arquitecta LILIANA BONILLA OTOYA entregó el documento técnico que contiene las modificaciones al plan parcial Marañón Bajo, producto de lo solicitado en la Concertación Ambiental con la CVC, y de las reuniones con el equipo de planes parciales realizadas los días 23 de enero, 13 de febrero, 08 de marzo y 04 de abril de 2018.

Que mediante oficio CVC No. 0711-347512018 del 09 de mayo de 2018, se citó al reinicio de concertación ambiental para el día 17 de mayo de 2018, sin embargo, la radicación de dicho oficio se realizó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 23 de mayo de 2018, mediante escrito No. 201841730100614102, por lo cual la reunión referida no se realizó el día 17 de mayo de 2018, debido a que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC telefónicamente la trasladó para el día 23 de mayo de 2018.

Que, tal como reposa en Acta de Reunión del 23 de mayo de 2018, la CVC, los formuladores y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal reiniciaron el proceso de concertación ambiental del plan parcial Marañón Bajo, trámite en el que se abordaron estos aspectos: i) Componente forestal y área forestal protectora, ii) Recurso hídrico, iii) Geología, iv) Servicios públicos, v) compromisos y vi) Suspensión del proceso.

Que en la citada reunión de concertación el Municipio presentó los ajustes a los componentes de i) Planteamiento urbanístico con base en la categoría de cauce natural en el sector sur de la UAU No. 3, ii) Compensación arbórea, iii) Derivación sur de la acequia 5-7-1, iv) Planta temporal de tratamiento de aguas residuales, v) Información planimétrica del diseño de redes de servicios públicos y vi) Propuesta de incorporación de modificaciones según concertación ambiental.

Que como resultado de lo anterior, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC concluyó que "los aspectos ambientales del Plan Parcial denominado "Marañón Bajo", se ajustan a las disposiciones que en materia ambiental establece la norma vigente y la misma Corporación, determinando la concertación ambiental del Plan Parcial en cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1 y subsiguientes del Decreto 1077 de 2015", tal como reposa en Acta de Reunión del 23 de mayo de 2018.

Que por lo anterior, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca-CVC expidió la Resolución 0100 No. 0710-0451 del 03 de julio de 2018 "POR LA CUAL SE CONCIERTAN ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO "PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO" UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES".

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, por medio de oficio con radicado No. 201841730101088872 del 27 de julio de 2018, citó al señor NORMAN MAURICE ARMITAGE, para que en calidad de Alcalde Municipal se notificara

[Firmas manuscritas]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0848) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

personalmente de la Resolución 0100 No. 710-0451 del 3 de julio de 2018, "POR LA CUAL SE CONCIERTAN ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO "PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO" UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES".

Que el 01 de agosto de 2018, el señor CARLOS ANDRÉS BARRERA RIVERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.064.643, en calidad de apoderado del señor NAYIB YABER ENCISO, identificado con cédula de ciudadanía No.94.318.730, Director del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública del Municipio, se notificó personalmente de la Resolución 0100 No. 710-0451 del 3 de julio de 2018.

Que a partir de la expedición de la Resolución de concertación ambiental, el día 08 de agosto de 2018 mediante oficio No. 201841320500077641, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó al promotor del plan parcial la radicación de la documentación de la formulación del plan parcial Marañón Bajo, armonizada con las decisiones contenidas en la Resolución 0100 No. 710-0451 del 3 de julio de 2018 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca- CVC.

Que el día 06 de septiembre de 2018 mediante escrito con radicado No. 201841730101274422, los promotores del plan parcial radicaron un documento de Adenda con sus correspondientes anexos, del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Marañón Bajo, en cumplimiento de los ajustes y desarrollos derivados de la Resolución 0100 No 0710-0451 del 03 de julio de 2018.

Que el día 27 de septiembre de 2018 mediante oficio No. 201841320500096581, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó se efectuaran ajustes al documento Adenda radicado el día 06 de septiembre, así como a los Documentos Técnicos de Soporte, con el propósito de armonizar y dar claridad a las decisiones normativas que quedarían contenidas en el decreto de adopción del plan parcial.

Que el día 21 de febrero de 2019 mediante escrito con radicado No. 201941730100198872, el señor JESUS ANTONIO LEMA VILLEGAS radicó la formulación del plan parcial Marañón Bajo, en los términos establecidos en el oficio del 27 de septiembre de 2018.

Que en el marco de su competencia, el municipio de Santiago de Cali considera que el proyecto del plan parcial de desarrollo "Marañón Bajo", que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, y formulación, la cartografía completa a escala 1:50.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.250, 1:200, así como las factibilidades de servicios públicos, con viabilidad técnica expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante la Resolución No. 4132.010.21.007 del 11 de diciembre de 2017, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que en virtud de lo anterior,



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

DECRETA

CAPÍTULO 1.

ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial de desarrollo urbano ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí denominado "Marañón Bajo", de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de desarrollo urbano Marañón Bajo, se encuentra localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí definida en el artículo 201 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

- Por el Norte: La proyección de la Carrera 128 entre Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) y la Vía Puerto Tejada, colindando con el proyecto de Plan Parcial Marañón,
- Por el Oriente: La vía Puerto Tejada, entre Carreras 128 y la Calle 61, sirviendo esta como intermedia con el límite del proyecto del Plan Parcial El Hato,
- Por el Sur: La proyección de la Carrera 134 entre Calles 48 y 61, hasta el límite sur del área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí,
- Por el Occidente: La proyección de la Calle 48 entre las carreras 134 y 128, colindante con el Plan Parcial Zonamérica.

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene una cabida total de 665.995,87 metros cuadrados, equivalentes a 66,6 has; área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 - Levantamiento Topográfico y Área de Planificación.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. El plan parcial para su gestión, ejecución e implementación, definió como instrumento la Cooperación entre Partícipes, cuya unidad geográfica básica corresponde con las tres (3) Unidades de Gestión y tres (3) Unidades de Actuación Urbanísticas propuestas en el proyecto, tal como se especifica en los Mapas D14A y D14B, tal y como puede verse en la Tabla 1:

TABLA 1. PARTÍCIPIES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

PARTÍCIPE	UAU / UG
Partícipe 1	Unidad de Gestión 1
Partícipe 2	Unidad de Gestión 2
Partícipe 3	Unidad de Gestión 3
Partícipe 4	Unidad de Actuación Urbanística 1, 2 y 3

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

PARTÍCIPE	UAU / UG
Partícipe 5 (Afectación S.P.)	Subestación Alférez
Partícipe 6	Asentamiento Sortilegio

Conforme a lo anterior, la configuración predial en correspondencia con las Unidades de Gestión y Unidades de Actuación Urbanística se estructura de la siguiente manera (ver Tabla 2):

TABLA 2. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y PROPIETARIOS

UG o UAU	Código mapas	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOB.	ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA FUERA DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
UG-01	96, 97 y 98	NAVIA SAA MARIA ISABEL, NAVIA SAA XIMENA MARIA, HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A., SOCIEDAD ALVARO NAVIA PRADO Y CIA S EN C, SOCIEDAD MARIA SAA DE NAVIA Y CIA S EN C	370-873094	39.327,67	-	39.327,67
	99	NAVIA SAA MARIA ISABEL, NAVIA SAA XIMENA MARIA, HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A., SOCIEDAD ALVARO NAVIA PRADO Y CIA S EN C, SOCIEDAD MARIA SAA DE NAVIA Y CIA S EN C	370-871531	29.564,30	-	29.564,30
	100 (1)	NAVIA SAA MARIA ISABEL, NAVIA SAA XIMENA MARIA, HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A., SOCIEDAD ALVARO NAVIA PRADO Y CIA S EN C, SOCIEDAD MARIA SAA DE NAVIA Y CIA S EN C	370-872303	125.728,58	-	243.634,23
UG-02	100 (1)	NAVIA SAA MARIA ISABEL, NAVIA SAA XIMENA MARIA, HEPRASA HERRERA Y CIA S.C.A., SOCIEDAD ALVARO NAVIA PRADO Y CIA S EN C, SOCIEDAD MARIA SAA DE NAVIA Y CIA S EN C	370-872303	117.905,66	-	243.634,23
	88,89 y 90 (2)	ÁLVARO NAVIA Y FERNANDEZ DE SOTO DE MOSQUERA AIDA LUCIA	370-723710	38.192,64	41.493,36	79.686,00
	91 y 92	HEPRASA HERRERA Y CIA SCA EN LIQUIDACIÓN	370-723709	46.280,00	-	46.280,00
	93, 94 y 95 (3)	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO URIBE SALCEDO	370-723711	27.166,09	301.272,49	328.438,58
UG-03	2	NICHOLLS VILLEGAS MARIA PAULINA	370-341693	12.027,00	-	12.027,00
	5	NICHOLLS GARDEAZABAL MARTIN, NICHOLLS GARDEAZABAL NATALIA.	370-243529	23.948,00	-	23.948,00
	102 (4)	YOLANDA DE BORRERO Y CIA S.C.S. (CARRERA 130)	370-70584	1.684,26	-	3.110,56

[Firma manuscrita]
M. Aguilar



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0848) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

UAU-01	23	DOMÍNGUEZ GÓMEZ ANA CECILIA	370-444969	1.983,20	-	1.983,20
	24	MEZA ECHEVERRY LIMITADA	370-44970	2.000,00	-	2.000,00
	25	MEZA ECHEVERRY LIMITADA	370-444971	1.000,00	-	1.000,00
	26	MUÑOZ ZAPATA LUIS MIGUEL, ZAPATA UZURIAGA ANA MARIA, ZUÑIGA ZAPATA CARLOS ANDRES	370-444972	1.000,00	-	1.000,00
	27	KARAM NARANJO KARAM GEORGE	370-462779	1.000,00	-	1.000,00
	28	CENTRAL DE PARLANTES LTDA	370-444974	2.000,75	-	2.000,75
	38	MARTÍNEZ CRUZ LUZ ANGELA	370-444967	2.000,00	-	2.000,00
	41	ECHEVERRY FRANCO SORAYA	370-444965	1.000,00	-	1.000,00
UG o UAU	Código mapas	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOB.	ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA FUERA DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
UAU-01	40	CAMPO SAAVEDRA MARIA MATILDE, ECHEVERRY FRANCO SORAYA, ECHEVERRY GIRALDO VIRGILIO, MARTINEZ CRUZ LUZ ANGELA, MESA HERRERA RUBEN DARIO, MESA SANDOVAL LUIS ENRIQUE, TORO DE AVILA ANA MILENA	370-272138	3.403,80		3.403,80
	42	HORMAZA GALLEGU MARGARITA MARIA, HORMAZA GALLEGU PABLO JOSÉ	370-532750	1.240,00	-	1.240,00
	43	ECHEVERRY GIRALDO VIRGILIO	370-444966	2.000,20	-	2.000,20
	44	NIETO DIAZ GLORIA ANDREA	370-504351	1.000,00	-	1.000,00
	46	ESPITIA DOMÍNGUEZ ISABELA	370-372397	3.000,00	-	3.000,00
	49	ESPITIA DOMÍNGUEZ ISABELA	370-372396	2.000,00	-	2.000,00
	51	ADM NOVA S.A.	370-282016	1.919,27	-	1.919,27
	55	KARAM NARANJO KARAM GEORGE	370-498427	1.000,00	-	1.000,00
	56	LIBREROS PERLAZA GINA PAOLA	370-504352	1.000,00	-	1.000,00
UAU-01	105	QUINTERO ZUÑIGA SHIRLEY	370-444973	2.002.20	-	2.002.20
	102 (5)	YOLANDA DE BORRERO Y CIA S.C.S. (CARRERA 130)	370-70584	1.426,30	-	3.110,56
UAU-02	10	GOMEZ DE CAJIAO FABIOLA	370-438653	5.880,00	-	5.880,00
	11	YOLANDA DE BORRERO Y CIA S.C.S.	370-272631	1.367,09	-	1.367,09
	12	GUTIÉRREZ SALAZAR JAIR	370-385763	5.000,00	-	5.000,00
	13	QUINTERO TAMAYO HECTOR FABIO, TORRES DE QUINTERO JULIA TERESA	370-563127	1.229,06	-	1.229,06
	22	DOMÍNGUEZ GÓMEZ ANA CECILIA	370-610947	4.510,60	-	4.510,60
	36	MEZA HERRERA RUBEN DARIO	370-272515	9.357,20	-	9.357,20
	37	INVERSIONES GUABINAS S.A.S.	370-306077	12.000,00	-	12.000,00
	39	ZAMORA PEÑA RUTH	370-563125	1.907,90	-	1.907,90
	69	CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR DEL VALLE LIMITADA	370-304934	10.000,00	-	10.000,00
	71	ECHEVERRY MANCILLA DIEGO FERNANDO	370-563129	1.907,90	-	1.907,90
	101	CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A.	370-945892	1.561,69	-	1.561,69

[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

UAU-03	72	MAYAGUEZ S.A.	370-707394	6.017,00	-	6.017,00
	73	LANDAZURI MINOTTA CLARA INES	370-559841	15.550,00	-	15.550,00
	77	CALDERON VARGAS DANIEL	370-727566	2.500,00	-	2.500,00
	78	CALDERON VARGAS DANIEL	370-727567	2.500,00	-	2.500,00
UAU-03	79	VELASQUEZ BORRERO PEDRO JOSE, VELASQUEZ BORRERO SUSANA LUCIA	370-727568	2.500,00	-	2.500,00
	80	BORRERO GARRIDO MARIA VIRGINIA	370-727569	2.651,78	-	2.651,78
	81	BOTERO JUAN CARLOS	370-727570	2.786,66	-	2.786,66
	82	ARROYO ROA FREDY, SHEK PEÑA PIEDAD	370-727571	2.500,00	-	2.500,00
	83	SOCIEDAD YOLANDA DE BORRERO Y CIA S.C.S	370- 707395	793,56	-	793,56
	85	SOC. INVYAL LTDA	370-364001	661,68	-	661,68
UG o UAU	Código mapas	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOB.	ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA FUERA DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
SUBESTACIÓN ALFÉREZ	84	EMCALI EICE ESP	370-803648	28.772,80	1.005,45	29.778,25
ASENTAMIENTO SORTILEGIO	1	SANCHEZ HERRERA CARLOS HUMBERTO	370-442188	597,05	-	597,05
	3	FRANCO CHALARCA MARGARITA	370-442187	596,32	-	596,32
	4	GONZÁLEZ OSPINA AMANDA CECILIA, ORTIZ MAFLA GABRIEL ANDRES	370-442201	661,91	-	661,91
	6	VANEGAS CANDELO ELISEO	370-442186	584,68	-	584,68
	7	CORRALEZ JIMÉNEZ HENRY	370-442200	593,92	-	593,92
	8	RIVAS MARIA FERNANDA	370-442185	617,96	-	617,96
	9	ESCOBAR BEATRIZ	370-442183	600,08	-	600,08
	16	LOZANO DIAZ JORGE ALBERTO, LOZANO DIAZ KAROL LISBETH, LOZANO DIAZ LISBETH YASMIN	370-442176	601,06	-	601,06
	17	GANDINI PRICE ARMANDO, SAA LOZANO AMPARO DEL SOCORRO	370-442192	618,66	-	618,66
	18	FINLAY PRADA ADRIANA	370-442175	601,67	-	601,67
	19	RAMÍREZ DELGADO JUAN CARLOS, PINEDA AGUDELO FREDY ALEXANDER DE HIGUITA MARGARITA	370-442174	602,55	-	602,55
	20	ORDOÑEZ REALPE ELVIA MARLENE	370-442173	603,43	-	603,43
	21	BRAVO GARRETA HECTOR RICARDO, ZUÑIGA MENDOZA SANDRA LIGIA	370-442172	593,2	-	593,2
	29	HERRERA MILLAN TERESITA	370-442193	600,71	-	600,71
	30	SIERRA SALDARRIAGA LUIS DAVID	370-442182	601,39	-	601,39
	31	ALZATE GIRALDO NURY	370-442181	596,79	-	596,79
	32	LÓPEZ TOBON WILBER	370-442198	591,79	-	591,79
	33	LÓPEZ CRUZ JUAN CARLOS	370-442180	597,24	-	597,24
	34	RODRÍGUEZ MORENO ORLANDO	370-442197	592,68	-	592,68
	35	CAMELO GARZÓN ANGELA, LÓPEZ BERNAL OSWALDO	370-442189	598,77	-	598,77
	45	GONZÁLEZ MARIA ELENA	370-442199	614,18	-	614,18
	47	TAFURT TENORIO EDUARDO	370-442204	639,42	-	639,42



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

	48	OROZCO DE MOLINA ELIZABETH	370-442190	599,76	-	599,76
	50	REYES ARDILA JAVIER EUSTORGIO	370-442203	600,95	-	600,95
	52	LEASING BANCOLOMBIA S.A.	370-442184	609,11	-	609,11
	53	ARIAS BOLAÑOS YANETH, CASTRO ARIAS ANGELICA MARIA, CASTRO ARIAS DANIEL, CASTRO ARIAS MARIA JOSE	370-442206	584,13	-	584,13
	54	RUIZ ORTIZ HUGO EDUARDO, LÓPEZ ISUASTY LUCY DEL CARMEN	370-442205	584,71	-	584,71
	57	ALBAN OREJUELA OFELIA	370-442209	636,21	-	636,21
ASENTAMIENTO SORTILEGIO	58	DEL CASTILLO PEREZ JUAN CARLOS, GARCIA MUÑOZ MARIA MARCELA	370-442208	600,05	-	600,05
	59	PAYAN AMADOR CLAUDIA PATRICIA	370-442207	584,07	-	584,07
UG o UAU	Código mapas	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOB.	ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA FUERA DEL PLAN PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
ASENTAMIENTO SORTILEGIO	60	LOZADA MUÑOZ JULIO FERNANDO	370-442191	599,76	-	599,76
	61	VILLAMARIN LOPEZ EDGAR	370-442179	598,25	-	598,25
	62	REDONDO MENDEZ MIGUEL ANGEL	370-442196	596,37	-	596,37
	63	BRIÑEZ SANCHEZ CLAUDIA, MEJIA RAMIREZ HECTOR FABIO	370-442178	599,27	-	599,27
	66	CAICEDO ALVAREZ CARLOS EDUARDO	370-442194	598,9	-	598,9
	67	LLANOS ROJAS MARIO DANIEL	370-442177	600,21	-	600,21
	68	RAMIREZ BARBOSA CARLOS HERNAN, MORALES GONZALEZ LEDA NAYIBE	370-442195	598,66	-	598,66
	70	MOLINA HERNANDEZ ADIELA	370-442202	666,55	-	666,55
	74	MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI (Cesión Obligatoria)	370-771542	128,06	-	128,06
	75	MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI (Cesión Obligatoria)	370-771543	1.427,16	-	1.427,16
	76	MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI (Cesión Obligatoria)	370-771544	895,97	-	895,97

- Nota 1: El predio No. 100 participa con 125.728,575 m² en la UG1, y con 117.905,656 m² en la UG2.
- Nota 2: Los predios No. 88, 89 y 90 participan con 38.192,642 m² en la UG2. El área excedente se localiza fuera del Plan Parcial.
- Nota 3: Los predios 93, 94 y 95 participan con 27.166,09 m² en la UG2. El área excedente se localiza fuera del Plan Parcial.
- Nota 4: El predio 102 participa con 1.684,26 m² en la UG3, correspondientes a la Carrera 130 entre Carrera 129 y Calle 53.
- Nota 5: El predio 102 participa con 1.426,30 m² en la UAU1, Correspondientes a la Carrera 130 entre Carrera 129 y Calle 53.

PARÁGRAFO 1. En caso de presentar diferencias en las áreas contenidas en los folios de matrícula inmobiliaria y las reportadas en la Tabla 2. IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y PROPIETARIOS, que corresponden al levantamiento topográfico presentado en la formulación, será obligación de los propietarios de los predios y/o urbanizadores realizar

[Firmas manuscritas]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0848) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, la rectificación de dichas áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin.

PARÁGRAFO 2. Las áreas correspondientes a las Unidades de Gestión que se listan en la Tabla No. 2, corresponden a la información reportada por el promotor del plan parcial, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo Raúl Mahecha, identificado con tarjeta profesional # 01-1682.

PARÁGRAFO 3. Las áreas de los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística, provienen de la cartografía general y de la información reportada por el promotor, razón por la cual, al momento en que se requiera adelantar gestiones en dichas unidades, se deberá precisar el levantamiento topográfico.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial Marañón Bajo los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.
Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación
2. DOCUMENTOS TÉCNICOS ANEXOS
Estudios de detalle de los sistemas estructurantes del territorio
3. CARTOGRAFÍA.
Indicada a continuación con su respectiva escala

TABLA 3. CARTOGRAFÍA DEL DECRETO

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1:5000
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL	1:5000
D3	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1:5000
D4	SISTEMA VIAL	1:5000
D5	PERFILES VIALES	1:250
D6	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES OBLIGATORIAS	1:5000
D7	RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1:5000
D8	ALCANTARILLADO SANITARIO	1:5000
D9	RED DE ACUEDUCTO	1:5000
D10	RED DE ENERGÍA	1:5000
D11	RED DE TELECOMUNICACIONES	1:5000
D12	ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1:5000
D12A	POLÍGONOS Y SUBÁREAS NORMATIVAS	1:5000
D13	CARGAS DE URBANISMO	1:5000
D14A	ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE ACTUACIÓN Y DE GESTIÓN (PLANO)	1:5000
D14B	ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE ACTUACIÓN Y DE GESTIÓN (TABLAS)	1:5000
D15	PLUSVALÍA	1:5000
D16	SISTEMA AMBIENTAL	1:5000
D17	ZONIFICACIÓN AMBIENTAL	1:5000

R. Mahecha
[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.200548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

4. OTROS DOCUMENTOS

Forman parte del presente plan parcial, los siguientes documentos del proceso de estudio y trámite de adopción, los cuales son:

- Resolución No. 4132.2.21-007 del 27 de octubre de 2015 "POR MEDIO DE LA CUAL SE COMPILAN LAS RESOLUCIONES Nos. 4132.2.21-184 Y 4132.2.21.155 DE 2014, INTEGRANDO LOS CONCEPTOS TÉCNICOS SOLICITADOS EN LA RESOLUCIÓN 4132.0.21-125 DE 2015, DEFINIENDO LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO, LOCALIZADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI-JAMUNDÍ".
- Resolución No. 4132.010.21.007 del 11 de diciembre de 2017 "POR LA CUAL DE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MARAÑÓN BAJO, LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN CORREDOR CALI-JAMUNDÍ".

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO.
Adóptense los siguientes cuadros que contienen la distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

TABLA 4. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	%
ÁREA BRUTA	665.995,87	
Vía a Puerto Tejada (suelo público)	25.767,42	
Asentamiento Sortilegio	34.823,35	
Subestación eléctrica Emcali Alférez	28.774,99	
Humedal y franja de protección	8.370,61	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	568.259,51	100
Sistema vial principal	123.175,72	
Líneas de Alta Tensión	15.502,80	
ÁREA NETA URBANIZABLE	429.581,01	75,60
Sistema vial Local	77.243,45	
Obligación de Zona Verde (18%)*	102.286,71	
Zona verde localizada	107.861,30	
Obligación para equipamiento (3%)*	17.047,79	
Área para equipamientos localizada	17.246,37	
Acequias y franjas de mantenimiento	11.962,97	
Áreas de regulación	6.225,91	
ÁREA A DESARROLLAR	209.011,01	36,78
Compensación por malla vial local	8.737,21	
ÁREA ÚTIL	200.273,80	35,24

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

PARÁGRAFO. Las áreas descritas en las anteriores tablas se calcularon con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ARTÍCULO 8. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0451 del 3 de julio de 2018, para el cauce denominado 5-7-1, se debe respetar su AFP de treinta (30) metros en su primer tramo entre las carreras 130 a 132 y las calles 48 Avenida Ciudad de Cali hasta la calle 57, según se consigna en el plano D2-Planteamiento urbanístico general y la resolución de la concertación ambiental.

El área forestal protectora -AFP- del humedal presente en la zona norte del plan parcial debe ser delimitado por una franja de treinta (30) metros, el cual se encuentra consignado en el plano D2-Planteamiento urbanístico general.

PARÁGRAFO. Las acequias presentes en el plano del planteamiento urbanístico del plan parcial tendrán que respetar la zona de mantenimiento aprobado y concertado con la Corporación Autónoma del Valle del Cauca - CVC.

ARTÍCULO 9. USOS DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. El régimen de usos de las áreas forestales protectoras es el siguiente:

- a) Usos principales: conservación, restauración ecológica, recuperación ambiental y forestal protector.
- b) Usos compatibles: recreación pasiva, educación ambiental, investigación científica, infraestructura asociada a redes de monitoreo de variables ambientales y de amenazas, y obtención de frutos secundarios del bosque.
- c) Usos condicionados: construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitat de la fauna y de su integración paisajística al entorno natural; las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, y aprovechamiento de aguas subterráneas, condicionadas al concepto de la Autoridad Ambiental competente. La construcción de cicloinfraestructura en estas áreas estará sujeta a la expedición del concepto técnico favorable de la autoridad ambiental competente.
- d) Usos prohibidos: industrial, residencial, forestal productor, agricultura, ganadería, recreación activa, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

ARTÍCULO 10. MANEJO DE LAS ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0451 del 3 de julio de 2018, el cauce denominado 5-7-1 deberá cumplir los siguientes lineamientos para su manejo:

- a) El planteamiento urbanístico y la ejecución del plan parcial debe garantizar la continuidad y consolidación del espacio público en esta área.
- b) Sólo se permitirán en el área mencionada la implantación de los elementos relacionados con el espacio público que garanticen la movilidad peatonal y/o mobiliario del sector.
- c) Las intervenciones buscarán la preservación y la consolidación forestal/ paisajística y de la cobertura del sector.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

d) No se permitirán escenarios de recreación activa.

ARTÍCULO 11. SUELOS DE PROTECCIÓN POR LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO PÚBLICOS. Se deben respetar las franjas de aislamiento de líneas de alta tensión, quince (15) metros a lado y lado de las mismas, tal y como se demarca en el plano D2-Planteamiento urbanístico general.

ARTÍCULO 12. RECURSO HÍDRICO SUBTERRÁNEO. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0451 del 3 de julio de 2018, el Plan Parcial Marañón Bajo se ubica dentro de zona de recarga de acuíferos, con vulnerabilidades intrínseca del acuífero muy baja, lo cual implica que las obras de infraestructura que allí se desarrollen deben tener en consideración la ejecución de estudios complementarios a que haya lugar, y las limitaciones propias de esta condición, entre las cuales se encuentra la restricción para la construcción de pozos establecida en el Acuerdo Municipal 042 de 2010.

ARTÍCULO 13. GESTIÓN DE LA AMENAZA NATURAL. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0451 del 3 de julio de 2018, expedida por la CVC, "(...) en el marco de las disposiciones relacionadas con la Gestión del Riesgo en el ordenamiento de los territorios; en especial a lo establecido en la ley 388, el Decreto 879 de 1998, la ley 1523 de 2012 y el decreto 1807 de 2014, así como a la circular No. 3 del 25 de abril de 2018 emitida por la Procuraduría General de la Nación; se determina que previo a la ejecución de los desarrollos habitacionales del plan parcial, se deberán ejecutar y recibir por parte de las entidades competentes, las obras de infraestructura que garanticen la mitigación de las amenazas relacionadas con: i) el manejo de aguas de escorrentía por lluvias (canales pluviales primarios y obras de regulación o complementarias establecidas en el POT y/o planes maestros) y ii) inundaciones generadas por los cauces naturales de los ríos localizados en el área de influencia del plan parcial (...)"

ARTÍCULO 14. ESTUDIOS PARA LA GESTIÓN DE LA AMENAZA NATURAL. De conformidad con los documentos técnicos ambientales del plan parcial, en el momento de desarrollar los estudios de suelos para la cimentación de infraestructuras y edificaciones, se deberán tener en cuenta las recomendaciones técnicas para la zona (ZR-1) delimitada en el plano de zonificación ambiental del DTS.

ARTÍCULO 15. RECURSOS DE FLORA. Previo a la solicitud de licencias urbanísticas; en el marco de las autorizaciones y permisos ambientales, debe verificarse para los árboles aislados y la totalidad de la cobertura vegetal a intervenir, su estatus de amenaza y veda para su manejo y conservación. Para las especies vasculares y no vasculares presentes en la zona, debe tramitarse suspensión temporal de la veda con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO 16. COMPENSACIÓN FORESTAL. De conformidad con lo contenido en la Resolución No. 0100-0710-0451 del 3 de julio de 2018, con respecto a la compensación arbórea del plan parcial se debe tomar en cuenta la alternativa estudiada y aprobada en la resolución de concertación con la CVC. Respecto a las especies y su localización definitiva, la compensación forestal se definirá previo al permiso de intervención/ aprovechamiento forestal y de conformidad con las directrices de la Autoridad Ambiental.

[Firma manuscrita]
2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

PARÁGRAFO. Dado que el área para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, corresponde en su totalidad al Ecosistema de Bosque cálido seco en piedemonte aluvial - BOCSEPA, en la etapa de desarrollo y de expedición de los respectivos permisos ambientales, las compensaciones se establecerán por parte de la autoridad ambiental pertinente, de acuerdo con lo establecido en el Manual para la asignación de compensaciones por pérdida de la biodiversidad del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

ARTÍCULO 17. PATRIMONIO NATURAL. Se prohíbe la mutilación y tala de los árboles diagnosticados como notables en el plan parcial. En caso de que alguno de los árboles considerados como notables deba ser retirado para el desarrollo de un proyecto vial, se considerará como aspecto fundamental de dicho proyecto el trasplante del árbol y/o la compensación de su valor ambiental, dando cumplimiento a lo que establezca la autoridad ambiental competente para cada caso particular.

ARTÍCULO 18. CALIDAD AMBIENTAL. UNIDADES DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS -UAR-. En los usos residenciales del plan parcial se deberán implementar las UAR, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Gestión Integral de Santiago de Cali y las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 19. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial no se localizan inmuebles considerados de Interés Patrimonial que generen restricciones por uso, alturas o cualquier otro concepto para este Plan Parcial.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, forman parte del patrimonio paisajístico las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio, cuyo manejo se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El Sistema de Movilidad del plan parcial está conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con este plan parcial, las cuales se encuentran contenidas en los planos Nos. D4 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES, y se describen a continuación:

TABLA 5. DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Vía Interregional	Vía a Puerto Tejada	70,00	Carrera 128	Carrera 134
Vías Arterias Principales (VAP)	Calle 48 (Av. Ciudad de Cali)	60,00	Carrera 128	Carrera 134
Vías Arterias Secundarias	Calle 60	45,00	Vía a Puerto Tejada	Carrera 134
	Carrera 134	41,20	Calle 48	Vía a Puerto Tejada
Vías Colectoras	Carrera 132	12,00	Carrera 132	Calle 60



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Calle 60B	12,00	Calle 48	Vía a Puerto Tejada
		12,00	Vía a Puerto Tejada	Calle 60
Vías Locales		12,00	-	-
(1) La sección transversal establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias externas. (Plano No. D5 PERFILES VIALES)				
(2) Se mantiene la sección transversal establecida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y su distribución interna se modifica para albergar la ciclo-infraestructura (Plano D5 PERFILES VIALES)				

PARÁGRAFO. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas, deberán ser construidas por el urbanizador de la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 21. CICLO-INFRAESTRUCTURA. Al área de planificación del plan parcial le corresponde el desarrollo de la ciclo-infraestructura en los siguientes tramos viales, los cuales se encuentran contenidos en los planos Nos. D4 SISTEMA VIAL y D5 PERFILES VIALES.

TABLA 6. LOCALIZACIÓN CICLO-INFRAESTRUCTURA PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 48	1,20	Carrera 128	Carrera 134
Calle 52	1,20	Carrera 128	Carrera 134
Calle 60	1,20 (Ambos costados de la vía)	Carrera 129	Carrera 134
Calle 60B	1,20	Calle 60	Carrera 129
Carrera 129	1,20	Carrera 128	Carrera 134
Carrera 131A	1,20	Calle 48	Calle 60
Carrera 132	1,20	Calle 48	Carrera 129
Carrera 134	1,20	Calle 48	Carrera 129

PARÁGRAFO. El POT utilizó el término "ciclorruta" de manera genérica para referirse a cualquier tipo de ciclo-infraestructura sin importar su tipología, razón por la cual, en los documentos técnicos del plan parcial se menciona de manera generalizada el término "ciclorruta", la cual debe entenderse como Cicloinfraestructura, en consonancia con los posteriores desarrollos metodológicos y normativos que se vienen profiriendo por parte del Municipio.

ARTÍCULO 22. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos señalados en los artículos 101, 102, 103 y 366 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 23. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, según sea el caso, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales, pretroncales



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

UAU 1	33.949,91	6.110,98	7.147,63	ZV10
UAU 2	59.184,21	10.653,16	9.639,84	ZV9
UAU 3	38.357,85	6.904,41	10.541,86	ZV11 y ZV12
TOTAL	131.491,97	23.668,56	27.329,32	
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO 3%				
UAU 1	33.949,91	1.018,50	*	EQ4
UAU 2	59.184,21	1.775,53	3.950,02	EQ4
UAU 3	38.357,85	1.150,74	*	EQ4
TOTAL	131.491,97	3.944,76	3.950,02	
* La UAU 1 y UAU 3 cumplen su obligación de cesión de suelo para equipamientos colectivos en la UAU 2.				

PARÁGRAFO 1. El esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios para el área conformada por las tres (3) Unidades de Actuación Urbanística, consideró la necesidad de localizar en un solo globo de terreno el total del área de cesión obligatoria para desarrollo de equipamientos, por tanto, el 21% total de cesiones obligatorias de las tres (3) UAU antes mencionadas se encuentra cumplida, y su localización está dada como se relaciona en la Tabla 8.

PARÁGRAFO 2. El excedente de cesiones de zonas verdes para las Unidades de Gestión es de 1.913,82 m2, mientras que para las Unidades de Actuación Urbanística es de 3.666,02 M2, las cuales se podrán tomar como parte de compensación por vías locales, y su forma de aplicación se encuentra definida en el Capítulo 3. NORMAS, OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS EN TODAS SUS MODALIDADES, del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. La localización de las áreas a ceder por concepto de Zonas verdes y Equipamientos colectivos se muestra en el Plano D6-ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES OBLIGATORIAS, el cual forma parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 26. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 en su artículo 158, la Administración Municipal definirá el tipo de equipamiento colectivo de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones para equipamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 27. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo Municipal 069 de 2000).

PARÁGRAFO 1. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-.0816 de diciembre 6 de 2010, y por el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público - MECOEP que se adoptó mediante Decreto Municipal 4112.010.20.0888 del 25 de diciembre de 2017.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse según lo

[Firma manuscrita]
Evo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

establecido en los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana de Municipio de Santiago de Cali, en concordancia con el Acuerdo Municipal 0353 de 2013.

ARTÍCULO 28. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TIC. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4 -DP-0715 – 14 del 21 de julio de 2014 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P, No. 421.3-DP-0503/014 del 28 de julio de 2014 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P, No. 310-DT – 361/ 2014 del 27 de agosto de 2014 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, PQR – 64943 del 5 de agosto de 2014 de Gases de Occidente S.A E.S.P y el oficio de enero 23 de 2018 emitido por la empresa Limpieza y Servicios Públicos S.A. ESP., para la recolección y disposición final de residuos sólidos, el área objeto de intervención del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 29. Los sistemas de Servicios Públicos Domiciliarios y de TIC para el Plan Parcial, fueron elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada Empresa prestadora de cada servicio, y se encuentran contenidos en los siguientes planos que hacen parte integral del presente Decreto:

- Plano D7 - RED ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO
- Plano D8 - ALCANTARILLADO SANITARIO
- Plano D9 - RED DE ACUEDUCTO
- Plano D10 - RED DE ENERGÍA
- Plano D11 - RED DE TELECOMUNICACIONES

PARÁGRAFO 1. Los anteriores planos corresponden a la modelación de la normativa contenida en la formulación del plan parcial, por lo tanto, los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2. El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas de toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para efectuar las actuaciones de urbanismo y construcción que se requieran, ante las correspondientes empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos.

PARÁGRAFO 3. Los proyectos detallados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes de telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y gas con sus correspondientes presupuestos, elaborados a partir de los esquemas contenidos en los planos antes mencionados, deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio.

PARÁGRAFO 4. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los propietarios de los

[Firma manuscrita]
V. *[Firma manuscrita]*
E. *[Firma manuscrita]*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

predios mediante aportes al Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido en el Fideicomiso. Por lo tanto, la provisión de los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial en el mencionado Fideicomiso.

PARÁGRAFO 5. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, deben proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 6. El diseño del sistema de alumbrado público, redes de energía Eléctrica y Telecomunicaciones, deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento técnico de iluminación y alumbrado público (RETILAP), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), la Norma Técnica Colombiana NTC 2050, las recomendaciones de la Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) para las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), las demás normas vigentes y aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal

PARÁGRAFO 7. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009, "Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones".

ARTÍCULO 30. SISTEMA DE ACUEDUCTO. De conformidad con el oficio 310-DT – 361/ 2014 del 27 de agosto de 2014 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P y la Resolución 0100 No. 0710-0451 del 03 de julio del 2018 emitida por CVC, el desarrollo del Plan Parcial está condicionado, entre otros:

"(...)

- A la construcción y puesta en operación de la Estación de bombeo localizada en la calle 42 con carrera 115, a partir de la prolongación de la TTS, prevista para la zona 3 del área de expansión corredor Cali Jamundí y la totalidad de las líneas matrices diseñadas hasta la carrera 128.
- Al diseño y construcción de las redes de impulsión a partir de la Estación de Bombeo hasta el sector en consulta.
- Al diseño y construcción de redes secundarias, correspondiente a las obras propias de urbanismo de cada predio, necesarias para la adecuada prestación del servicio de Acueducto por parte de EMCALI, acorde con el Esquema Básico que defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Para edificaciones de más de dos pisos, desarrollos en conjunto cerrado y con más

[Firmas manuscritas]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A o la entidad que haga sus veces. Dicho aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen en el marco del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 24. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 conforme al cual “en las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros”.

PARÁGRAFO. Al interior de esta área de reserva, sólo podrán construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano, y se aplicará a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo.

ARTÍCULO 25. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las disposiciones del presente Decreto, las áreas de cesión a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 18% del área generadora de cesiones para zonas verdes y el 3% para equipamiento colectivo, y, dado el caso, las compensaciones en zonas verdes por vías locales no cedidas, cuando el desarrollo se lleve a cabo a través de súper manzanas. Estas áreas de cesión se identifican en el PLANO No. D6 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS y se presentan en los siguientes cuadros:

TABLA 7. DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS POR UG

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA GENERADORA DE CESIONES	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	CESIONES LOCALIZADAS*	LOCALIZACIÓN
CESIONES PARA ZONAS VERDES 18%				
UG1	177.946,71	32.030,41	33.646,25	ZV1, ZV2, ZV4 y parte de ZV3
UG2	229.528,50	41.315,13	41.609,49	ZV5, ZV6, ZV7 y ZV8
UG3	29.292,32	5.272,62	5.276,24	Parte de ZV3
TOTAL	436.767,53	78.618,16	80.531,98	
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO 3%				
UG1	177.946,71	5.338,40	5.518,85	EQ1
UG2	229.528,50	6.885,86	6.890,07	EQ2
UG3	29.292,32	878,77	887,44	EQ3
TOTAL	436.767,53	13.103,03	13.296,36	

TABLA 8. DISTRIBUCIÓN DE CESIONES OBLIGATORIAS POR UAU

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA GENERADORA DE CESIONES	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	CESIONES LOCALIZADAS*	LOCALIZACIÓN
CESIONES PARA ZONAS VERDES 18%				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

de cinco unidades de baño, requiere sistema especial de abastecimiento interno con tanque de almacenamiento y equipo de presión (...).

ARTÍCULO 31. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De conformidad con el oficio 310-DT – 361/ 2014 del 27 de agosto de 2014 de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P y la Resolución 0100 No. 0710-0451 del 03 de julio del 2018 emitida por CVC, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario y Pluvial debe cumplir con lo siguiente:

"(...) Para el drenaje sanitario, acorde con el "Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y complementario alcantarillado en la zona de expansión de la Ciudad de Cali denominada Corredor Cali-Jamundí" elaborado por Hidroccidente, requiere diseño y construcción de Colectores sanitarios hasta entregar las aguas residuales a la futura PTAR del sur y/o Estación de Bombeo de Aguas Residuales, a localizarse en cercanías al Canal Sur (...).

Adicionalmente, el desarrollo del plan parcial está condicionado a:

- El diseño, construcción y puesta en operación de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR) para transportar las agua residuales hasta la PTAR Cañaveralejo.
- Construcción del Colector Sanitario sobre la Carrera 129 (vía puerto Tejada) o la infraestructura correspondiente que permita el transporte de las aguas residuales hasta la PTAR del Sur y/o Estación de Bombeo de Aguas Residuales
- Al diseño y construcción de la infraestructura pluvial definida en el estudio adelantado por la firma IGEI.
- Al diseño y construcción de las redes de alcantarillado necesarias para la adecuada prestación del servicio de Alcantarillado por parte de EMCALI, propias del urbanismo de cada predio, acorde con el Esquema Básico que defina el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- Reservar los predios necesarios para la construcción de las Áreas de regulación, previas a la entrega al Canal Sur.

(...)

En los nuevos desarrollos en la Ciudad, para los sistemas de transporte y recolección de las aguas lluvias, se deben implementar medidas no convencionales de control de inundaciones, debido al aumento del caudal de aguas lluvias por el incremento de la precipitación, y la mayor impermeabilización de las zonas urbanas (...).

ARTÍCULO 32. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO (RAS-2000), el nivel de complejidad del sistema es ALTO y, para su desarrollo se fijan las siguientes condiciones:

- Para el drenaje pluvial se requiere el diseño de la infraestructura macro del sistema de drenaje pluvial integral hasta entregar a su receptor final, acorde con el "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominado corredor Cali – Jamundí", elaborado por la firma consultora IGEI.
- El plan parcial deberá entregar a la infraestructura general de manejo pluvial caudales regulados, evitando aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los previstos en

[Firmas manuscritas]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

los diseños de la macro-infraestructura.

- Se deberán respetar y considerar los corredores definidos en los prediseños antes mencionados, o, dado el caso, en los diseños de detalle que como resultado del anterior se definan, para la instalación de colectores y canales.
- Los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollen al interior del plan parcial deberán garantizar la construcción del total de las obras inherentes al sistema de drenaje pluvial, al igual que la armonización de los diseños específicos de los proyectos con la solución de drenaje integral definida para todo el sector.

PARÁGRAFO. Las áreas de terreno adicionales a las cesiones aplicables al presente plan parcial, requeridas para la construcción de los canales para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominado Corredor Cali – Jamundí", deberán ser cedidas por el plan parcial y serán compensadas mediante aumento en la densidad de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto. Las secciones viales que incluyen el área de los canales antes mencionados se encuentran en el plano D5-PERFILES VIALES que forma parte integral del presente Decreto.

CAPÍTULO 3.

NORMAS, OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE
LICENCIAS EN TODAS SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 33. SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO. Para efectos de la correcta aplicación de la norma, y de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, el presente plan parcial se encuentra conformado por tres (3) Subáreas de manejo, las cuales se encuentran conformadas por Unidades de Gestión, Unidades de Actuación Urbanística o Zonas de Manejo Especial, según corresponda, cuyas particularidades se precisan a continuación:

TABLA 9. CONFORMACIÓN SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO

SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO	DESCRIPCIÓN	UG // UAU	ÁREA DE ACTIVIDAD	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO
Subárea 1	Porción de territorio conformado por tres (3) Unidades de Gestión	UG-01	Residencial predominante	Desarrollo	N.A.
		UG-02			
		UG-03			
Subárea 2	Porción de territorio con presencia de construcciones sin licencia de urbanismo o parcelación, de conformidad con lo mencionado por la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico mediante oficio No. 2014413230060444 del 19 de noviembre de 2014. Incluye la Subestación eléctrica Alférez I.	UAU-01	Residencial predominante	Desarrollo	Previo a etapa de licenciamiento, se deberá adelantar el trámite de ajuste del plan parcial, con el propósito de precisar áreas de levantamiento topográfico, obligaciones urbanísticas, y, adelantar los estudios ambientales para surtir etapa de concertación ambiental
		UAU-02			
		UAU-03			
Subárea 3	Porción de territorio cuyo proceso de Regularización y Ordenamiento ante	Zona de Manejo Especial	Residencial predominante	Desarrollo	Tiene derecho a desarrollarse de conformidad con las



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

	Planeación Municipal consta en la Resolución SOU-027 de febrero 15 de 2005 y la Resolución SOU-033 de Febrero 23 de 2005, modificada por la Resolución SOU-149 A de Mayo 16 de 2005	Sortilegio			disposiciones normativas contenidas en el presente Decreto. Para poder acceder a los aprovechamientos dispuestos en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el interesado deberá tramitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el ajuste del plan parcial.
--	---	------------	--	--	--

ARTÍCULO 34. USOS DEL SUELO. El presente plan parcial contiene el área de actividad RESIDENCIAL PREDOMINANTE, tal y como se muestra en el Plano D12 ÁREAS DE ACTIVIDAD USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS, el cual forma parte integral del presente Decreto. La definición y Normas Generales para cada una de ellas están contenidas respectivamente en los artículos 258 y 259 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT).

PARÁGRAFO 1. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial, deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, en especial las determinadas para el área de actividad Residencial Predominante, así como las normas contenidas en los artículos 367, 368, 369, 370, 371 y 373 relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

PARÁGRAFO 2. La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 y 417 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

PARÁGRAFO 3. La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base a la Matriz desagregada de Usos del suelo del Decreto 1151 de 2000, en las columnas correspondientes a "Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad" y "Vías Arterias Secundarias y Colectoras", teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, las cuales se encuentran contenidas para este Plan Parcial en el plano D4. SISTEMA VIAL.

ARTÍCULO 35. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 200.273,80 m², después de descontar la totalidad de las obligaciones urbanísticas y el área a compensar por vías locales no cedidas. La estructura de espacios privados se expresa en los planos D2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL y D14A ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE ACTUACIÓN Y DE GESTIÓN, tal y como se encuentra contenida en la Tabla 10:

TABLA 10. ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL

UNIDAD	(*) ÁREA A DESARROLLAR (m ²)	ÁREA ÚTIL (m ²)
UG 1	57.160,09	55.676,20
UG 2	75.991,89	75.991,89
UG 3	10.835,09	9.478,93
UAU 1	20.556,82	19.115,16

[Firma manuscrita]
FEB 2020



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

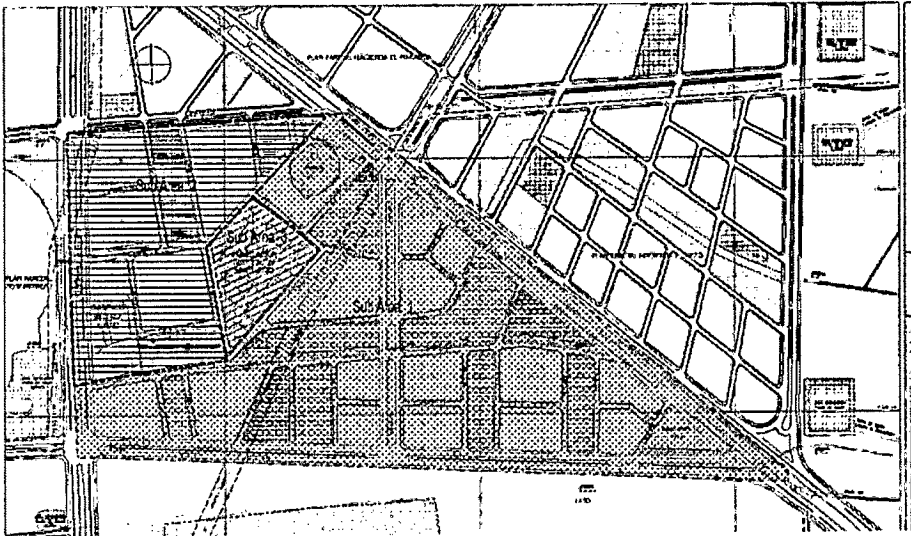
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

UAU 2	24.902,70	23.662,53
UAU 3	19.564,41	16.349,09
TOTAL	209.011,01	200.273,80

(*) Corresponde al área útil resultante del proceso de urbanización, sin descontar la compensación de la malla vial local por desarrollo de supermanzanas. Dicha área corresponde a 209.011,01 m², menos 8.737,21 m² por compensación de malla vial local, para un área útil efectiva total de 200.273,80 m².

ARTÍCULO 36. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. En concordancia con lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las Unidades de Gestión y Actuación Urbanística de este Plan Parcial podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual (abierto o cerrado), conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 37. FICHA NORMATIVA. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Marañón Bajo se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que se adopta con el presente Decreto y hace parte integral del mismo, en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

FICHA NORMATIVA PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO	
Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PP Marañón Bajo
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo: 66,6 (ha)
Barrio (s): Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí	
Áreas de Actividad: Residencial Predominante.	Tratamiento: Desarrollo
I. SUBÁREAS NORMATIVAS	
	
II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS	
2.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD	
Área de Actividad Residencial Predominante. Artículos 258 y 259 del POT.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.200548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

2.2 USOS

Los usos del suelo de este plan parcial se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 POT, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art 247 y 417) y la Matriz de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

*Frente a las vías Arterias Principales, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Se exceptúan los códigos 5011; 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512.

*Frente a las Vías Arterias Secundarias y Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191. Los siguientes códigos se permiten como usos pero se les define la condición P-7 de tamaño predial a los Grupos 851, 852 y 853.

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

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

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.1 APROVECHAMIENTOS

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán de conformidad con la reglamentación establecida en este decreto. La aplicación de estos aprovechamientos en la Subárea 2 y 3 queda supeditada al ajuste del plan parcial, previo etapa de licenciamiento.

VARIABLES	SUBÁREA 1 y 2						
	AGRUPACIONES (1)				NO AGRUPACIONES (VIS / NO VIS)		
	UNIF-BIF	UNIF-BIF	MULTIF	MULTIF	UNIF	BIFAM	MULTIF
	VIS	NO VIS	VIS	NO VIS			
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.70	0.65	0.30	0.24	-	-	-
ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	-	-	1.40	1.40	-	-	-
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	3	3	12	12	3	3	5
FRENTE MÍNIMO (ML)	-	-	-	-	6	7	12
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	-	-	-	-	72	105	252
AISLAMIENTOS LATERALES	A partir del 6to piso 5.00 mts						
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros Del 9o. al 12o. piso = 8,50 metros						
(1) – Índices sobre Área Neta Urbanizable							

VARIABLES	SUBÁREA 3 (Asentamiento Sortilegio) (1) (2)	
	AGRUPACIONES	
	UNIF	
	NO VIS	
ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN (I.O)	0.40	
ÍNDICE MAX DE CONSTRUCCIÓN (I.C)	-	
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (PISOS)	2 más altillo	
FRENTE MÍNIMO (ML)	EXISTENTE	
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)	EXISTENTE	
AISLAMIENTOS LATERALES	3,00 metros	
(1) Índices sobre Área Útil, contenidos en las Resoluciones No. SOU-027 del 15 de febrero de 2005, No. SOU-033 del 23 de febrero de 2005 y SOU-149A de mayo de 2005.		
(2) Para poder acceder a la modalidad de desarrollos multifamiliares, así como los índices dispuestos en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, el interesado deberá adelantar el correspondiente ajuste de plan parcial, para definir las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la Subárea 3, sustentado en los estudios técnicos a que haya lugar, a través de los cuales se determine la viabilidad técnica del ajuste.		

1.2 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 06 de 2015 "Por el cual se compilan los Acuerdo Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014; que conforman el Estatuto



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.200548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Tributario Municipal”, el Acuerdo 0434 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario Municipal y se dictan otras disposiciones”, el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones” y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación.
1.3 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES * El polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencia.
1.4 NORMAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO *Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Prioritario se acogerán a las normas previstas para este tipo de Vivienda en el Plan de Ordenamiento y las demás disposiciones que las complementen. No obstante, las normas mínimas establecidas en el POT, los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas, cumplan con los parámetros de densidad establecidos en el POT y en el Decreto de adopción, y conserven el sistema vial que se aprueba en el Plan Parcial. Lo anterior no constituye ajuste del Plan Parcial.
OBSERVACIONES Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT; Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 38. AUMENTO DE DENSIDADES DE VIVIENDA, POR COMPENSACIÓN DE CESIONES ADICIONALES EN INFRAESTRUCTURA VIAL. A partir del aumento de la sección vial de la Carrera 134 en el área de planificación del presente plan parcial, para la incorporación de las obras de manejo de aguas lluvias externas, el plan parcial consideró la figura de la compensación como mecanismo para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, a través de la cual el plan parcial cede los suelos necesarios para la ampliación de la sección vial de la mencionada Carrera 134, obteniendo como resultado que éstas cesiones sean tenidas en cuenta para el incremento de la densidad de vivienda. Para efectos de determinar las mayores densidades, se aplica lo establecido en el artículo 343 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, así:

TABLA 11. TOTAL DE VIVIENDAS PERMITIDAS

UG // UAU	ANU (M2)	ANU (HAS)	TOTAL VIVIENDAS PARA 120 VIV/HA	VIVIENDAS ADIC A 120 VIV/HA (130 VIV/HA)	VIVIENDAS ADIC A 130 VIV/HA (140 VIV/HA)	TOTAL DE VIVIENDAS PERMITIDAS POR UG / UAU	DENSIDAD RESULTANTE
UG 1	123.011,46	12,30	1.476	123	26	1.625	132 VIV/HA
UG 2	161.455,72	16,15	1.938	162	17	2.117	131 VIV/HA
UG 3	24.269,61	2,43	292	N.A.	N.A.	292	120 VIV/HA
UAU 1	33.804,33	3,38	406	N.A.	N.A.	406	120 VIV/HA
UAU 2	48.682,04	4,87	584	N.A.	N.A.	584	120 VIV/HA
UAU 3	38.357,85	3,84	461	N.A.	N.A.	461	120 VIV/HA
TOTAL	429.581,01	42,96	5.157	285	43	5.485	

De acuerdo con lo contenido en la Tabla 11, el total de viviendas permitidas para cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística corresponde a la columna denominada “TOTAL DE VIVIENDAS PERMITIDAS POR UG / UAU”.

PARÁGRAFO 1. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditada a la posibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado que para

[Firmas manuscritas]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0048) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

el efecto establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2. Tanto las Unidades de Gestión como las Unidades de Actuación Urbanísticas del presente plan parcial, podrán acceder al aumento de densidad dispuesto en el artículo 343 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, siempre y cuando la posibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado lo permita. Para el caso de las Unidades de Gestión 1 y 2, el aumento de densidad se considerará a partir de los topes contenidos en la Tabla 11 del presente artículo.

ARTÍCULO 39. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS POR UNIDADES DE GESTIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. A continuación, se relaciona la distribución general de áreas para cada Unidad de Gestión y Unidad de Actuación Urbanística, así:

TABLA 12. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	% (De la UG)
ÁREA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN	177.946,71	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	177.946,71	100,00%
Sistema vial principal	40.721,24	22,88%
Líneas de Alta Tensión	14.214,01	7,99%
ÁREA NETA URBANIZABLE	123.011,46	69,13%
Sistema vial Local	25.288,91	14,21%
Obligación de Zona Verde (18%)*	32.030,41	
Zona verde localizada	33.646,25	18,91%
Obligación para equipamiento (3%)*	5.338,40	
Área para equipamientos localizada	5.518,85	3,10%
Acequias y franjas de mantenimiento	1.397,36	0,79%
ÁREA A DESARROLLAR	57.160,09	32,12%
Compensación por malla vial local	1.483,90	0,83%
ÁREA ÚTIL	55.676,20	31,29%

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

TABLA 13. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 2

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	% (De la UG)
ÁREA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN	229.528,50	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	229.528,50	100,00%
Sistema vial principal	68.072,78	29,66%
ÁREA NETA URBANIZABLE	161.455,72	70,34%
Sistema vial Local	26.637,61	11,61%
Obligación de Zona Verde (18%)*	41.315,13	
Zona verde localizada	41.609,49	18,13%
Obligación para equipamiento (3%)*	6.885,86	
Área para equipamientos localizada	6.890,07	3,00%
Acequias y franjas de mantenimiento	4.100,75	1,79%
Áreas de regulación	6.225,91	2,71%
ÁREA A DESARROLLAR	75.991,89	33,11%
ÁREA ÚTIL	75.991,89	33,11%

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

[Firma manuscrita]
→ *[Firma manuscrita]*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

Acequias y franjas de mantenimiento	3.168,18	5,35%
ÁREA A DESARROLLAR	24.902,70	42,08%
Compensación por malla vial local	1.240,17	2,10%
ÁREA ÚTIL	23.662,53	39,98%

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

TABLA 17. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	% (De la UAU)
ÁREA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	38.357,85	
ÁREA GENERADORA DE CESIONES	38.357,85	100,00%
ÁREA NETA URBANIZABLE	38.357,85	100,00%
Sistema vial Local	7.533,41	19,64%
Obligación de Zona Verde (18%)*	6.904,41	
Zona verde localizada	10.541,86	27,48%
Obligación para equipamiento (3%)*	1.150,74	
Área para equipamientos localizada**	0	
Acequias y franjas de mantenimiento	718,175	1,87%
ÁREA A DESARROLLAR	19.564,41	51,00%
Compensación por malla vial local	3.215,32	8,38%
ÁREA ÚTIL	16.349,09	42,62%

*Sobre el Área Generadora de Cesiones

PARÁGRAFO. Las áreas correspondientes a las cesiones obligatorias contenidas en la Tabla 4 del Artículo 5 del presente Decreto y el presente artículo, tienen destinación al uso público, motivo por el cual no podrán ser variadas en sus dimensiones ni localización al momento del licenciamiento.

ARTÍCULO 40. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO – VIP. En concordancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 075 de 2013 compilado en el Decreto 1077 de 2015, en este Plan Parcial se destinará el 20% del área útil residencial a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, que corresponde a 40.054,76 m2. Esta obligación por partícipes se distribuye conforme la tabla siguiente y se muestra en el Plano No D12 - ÁREAS DE ACTIVIDAD, USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS (ver Tabla 18).

TABLA 18. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO POR UG / UAU

UNIDAD	ÁREA ÚTIL (m2)	OBLIGACIÓN DE VIP (m2)	ÁREA LOCALIZADA (m2)
UG 1	55.676,20	11.135,24	15.213,04
UG 2	75.991,89	15.198,38	11.746,22
UG 3	9.478,93	1.895,79	1.895,79
UAU 1	19.115,16	3.823,03	3.823,03
UAU 2	23.662,53	4.732,51	4.732,51
UAU 3	16.349,09	3.269,82	3.269,82
TOTAL	200.273,80	40.054,76	40.680,42

PARÁGRAFO 1. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social y Prioritaria, se acogerán a lo dispuesto en el

[Firma manuscrita]



DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”**

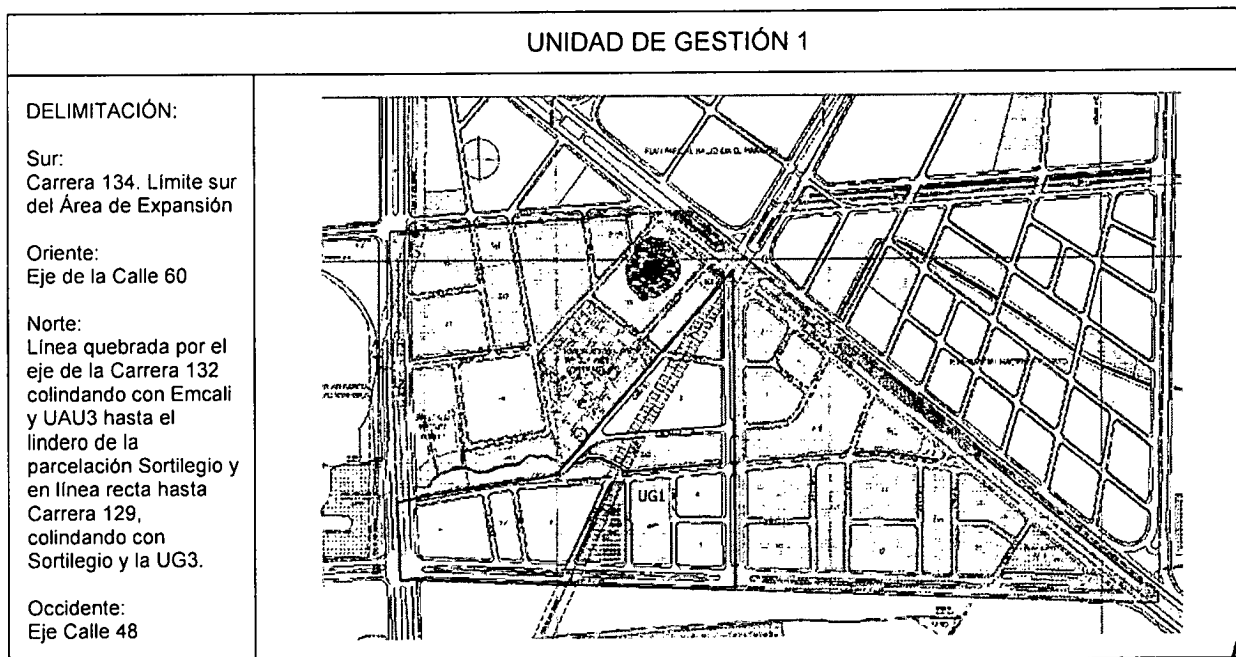
Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y demás normas legales y vigentes previstas para este tipo de Vivienda.

PARÁGRAFO 2. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las normas nacionales que las regulan, siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el presente Decreto. Lo anterior, no constituye ajuste del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3. Los porcentajes establecidos en la Tabla 18. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO POR UG / UAU para Vivienda de Interés Prioritario son mínimos, motivo por el cual estos podrán incrementarse sin que esto implique el ajuste del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 4. En la Manzana 3 de la Unidad de Gestión 1, se localiza un total de 11.746,22 M2 con destinación al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario, en la que, adicionalmente, se superpone un polígono correspondiente al polígono de compensación por vías locales no cedidas. El área que debe cederse como compensación por vías locales no cedidas, no podrá localizarse en esta manzana, toda vez que se debe garantizar el total de los 11.135,24 m2 para el desarrollo de VIP.

ARTÍCULO 41. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, a continuación, se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada Unidad de Gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO y D14 A y B ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE ACTUACIÓN Y DE GESTIÓN. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se muestran en el Plano D13 CARGAS DE URBANISMO.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

ÁREA BRUTA		177.946,71 m²						
ÁREA GENERADORA DE CESIONES		177.946,71 m²						
ÁREA NETA URBANIZABLE		123.011,46 m2						
PREDIOS		370-873094, 370-871531 y 370-872303						
RESUMEN DE ÁREAS UG1				ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS	
				m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA					177.946,71			
ÁREA GENERADORA DE CESIONES					177.946,71			
AFECTACIONES	Carrera 129 - Vía Cali Puerto Tejada (VIR) .			128,37	40.721,24	22,88		
	Calle 48 - Av. Ciudad de Cali (VAP)			5.114,12				
	Carrera 134 (VAS)			23.951,69				
	Calle 60 (VAS)			11.527,05				
	Línea de alta tensión en Eq 1			3.181,61	14.214,01	7,99		
	Línea de alta tensión en Zv 2			2.303,26				
	Línea de alta tensión en Mz 3			4.820,55				
	Línea de alta tensión en Zv 3			3.908,59				
ÁREA NETA URBANIZABLE					123.011,46			
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv1	5.216,21	33.646,25	18,91	32.030,41	18,00	
		Zv2	14.023,45					
		Zv3	3.267,91					
		Zv4	11.138,69					
	Equipamiento 1			5.518,85	5.518,85	3,10	5.338,40	3,00
	Vías Locales	Calle 51 (VL)	1.439,52	25.288,91	14,21			
		Calle 52 (VL)	1.571,77					
		Calle 55 (VL)	2.431,48					
		Calle 56 (VL)	1.903,80					
		Calle 57 (VL)	1.810,17					
		Calle 58 (VL)	1.928,91					
		Carrera 131 (VL)	1.383,17					
		Carrera 131A (VC)	3.902,09					
		Carrera 132 (VC)	7.904,60					
		Carrera 133 (VL)	1.013,41					
ACEQUIAS Y FRANJAS DE MANTENIMIENTO	Acequia 5-7 en zona verde 3		454,23	1.397,36	0,79			
	Acequia 5-7-1 en zona verde 2		943,13					
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 1		13.381,14	57.160,09	32,12			
	Manzana 2		15.461,97					
	Manzana 3		15.528,99					
	Manzana 4		6.243,16					
	Manzana 5		6.544,84					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	Manzana 3	1.483,90	1.483,90	0,83		
ÁREA ÚTIL	Manzana 1	13.381,14	55.676,20	31,29		
	Manzana 2	15.461,97				
	Manzana 3	14.045,09				
	Manzana 4	6.243,16				
	Manzana 5	6.544,84				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS						
ZONA VERDE	Ceder y adecuar 32.030,41 m2. Cumplirá la obligación cediendo y adecuando 33.646,25 m2 localizadas en las zonas verdes Zv1, Zv2, parte de la Zv3 y Zv4					
EQUIPAMIENTO	Ceder 5.338,40m2. Cumplirá la obligación en Eq1 cediendo 5.518,85 m2.					
SISTEMA VIAL	Carrera 129 (VIR)	Ceder y adecuar el área afectada.				
	Calle 48 (VAP)	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral oriental y medio separador.				
	Carrera134 (VAS)	Ceder la sección completa, incluyendo el sobreebanco de 4.20 mts derivado del diseño del canal Estudio Pluvial IGEI. y adecuar la calzada norte y medio separador				
	Calle 60 (VAS)	Ceder y construir la calzada occidental y medio separador.				
	Carrera 131	Ceder la sección completa entre la calle 55 y la calle 60.				
	Carrera 131 A	Ceder y construir la sección completa entre calles 55 y 60.				
	Carrera 132	Ceder el área afectada y construir la calzada sur entre las calles 48 y 55 y la sección completa entre las calles 55 y 60				
	Carrera 133	Ceder y construir la sección completa entre calles 58 y 60				
	Calle 51	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.				
	Calle 52	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.				
	Calle 55	Ceder y construir la sección completa entre carreras 131 y 132.				
	Calle 56	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.				
	Calle 57	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.				
	Calle 58	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.				
	Ciclo-infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura por las calles 48 y 60 y carreras 131A, 132 y 134.				
SERVICIOS PÚBLICOS						
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.					
	Construcción de la red interna de acueducto.					
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.					
	Ceder el área correspondiente a la totalidad de la franja requerida para la construcción del canal de aguas lluvias externas en el separador de la carrera 134 entre calles 48 y 60					
	Regular un volumen de 4.111,95 m3 de aguas lluvias, mediante la participación en la construcción del espacio de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas ubicada entre carreras 129 y 134 y calle 60G en terrenos de la UG2.					
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial					
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.					
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.					
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIÓN	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.					
	Construcción de red de alumbrado público.					
	Canalización de telecomunicaciones.					
GAS	N.A.					
SISTEMA AMBIENTAL	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7-1 entre la esquina suroeste del Conjunto Residencial Sortilegio y límite oriental de la calle 60.					
	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines					
	Compensación de árboles afectados por el sistema vial.					
VIP	La obligación es destinar 11.135,24 m2 para Vivienda de interés Prioritario. Área localizada 15.213,04 m2.					
USOS DEL SUELO APROVECHAMIENTOS						
MANZANAS	1,2,3,4 y 5					
USO DEL SUELO	Residencial Predominante					
ÁREA ÚTIL	55.676,20 m2					
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.24 para vivienda No VIS y 0.30 para VIS/VIP aplicado sobre ANU					

Handwritten signatures and initials:
- "Miguel" (vertical)
- "ep" (horizontal)
- "5-10-17" (vertical)
- "7" (vertical)
- "H" (vertical)



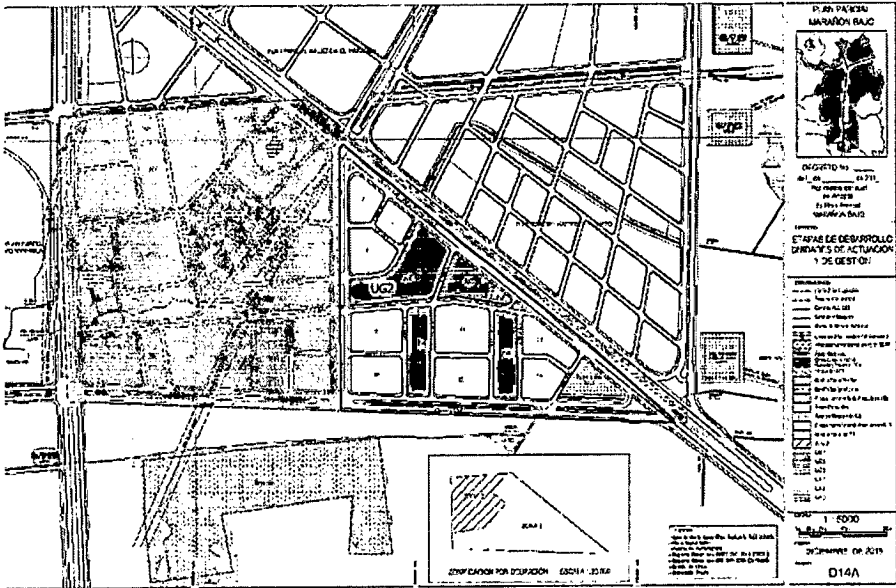
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1.4 aplicado sobre ANU
ALTURA	12 Pisos
NO DE VIVIENDAS	1.625 unidades (incluye 149 unidades adicionales por ampliación sección calle 134 para construcción del canal)

UNIDAD DE GESTIÓN 2						
DELIMITACIÓN						
Norte/oriente: Vía Cali Puerto Tejada						
Sur: Carrera 134. Límite sur del Área de Expansión						
Occidente: Eje de la Calle 60						
ÁREA BRUTA		229.528,50 m2				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES		229.528,50 m2				
ÁREA NETA URBANIZABLE		161.455,72 m2				
PREDIOS		370-872303, 370-723710, 370-723709 y 370-723711				
RESUMEN DE ÁREAS UG2		ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS	
		m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA			229.528,50			
ÁREA GENERADORA DE CESIONES			229.528,50			
AFECTACIONES	Carrera 129 - Vía Cali Puerto Tejada (VIR)	27.024,92	68.072,78	29,66		
	Carrera 134 (VAS)	29.032,94				
	Calle 60 (VAS)	12.014,92				
ÁREA NETA URBANIZABLE			161.455,72	70,34		
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv5	20.833,55	41.609,49	18,13	41.315,13
		Zv6	9.862,71			
		Zv7	1.251,06			
		Zv8	9.662,17			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

CESIONES OBLIGATORIAS	Equipamiento 2		6.890,07	6.890,07	3,00	6.885,86	3,00
	Vías Locales	Calle 60 A (VL)	805,66	26.637,61	11,61		
		Calle 60 B (VC)	4.890,61				
		Calle 60 C (VL)	3.828,78				
		Calle 60 E (VL)	2.337,92				
		Calle 60 F (VL)	2.237,39				
		Calle 60 G (VL)	1.398,38				
		Carrera 131 (VL)	1.541,95				
		Carrera 132 (VC)	5.377,11				
		Carrera 133 (VL)	4.219,82				
ACEQUIAS Y FRANJAS DE MANTENIMIENTO	Acequia 5-7-1 en zona verde 5		552,54	4.100,75	1,79		
	Acequia 5-7-1 en Equipamiento 2 + franja mantenimiento y Zona Verde 7		1.635,63				
	Acequia 5-8-6-1 en AR PALL1+ Franja de mantenimiento		1.912,57				
ÁREA REGULACIÓN PICOS AGUAS LLUVIAS	Área de Regulación de picos ALL 1		6.225,91	6.225,91	2,71		
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 6		6.010,30	75.991,89	33,11		
	Manzana 7		4.631,28				
	Manzana 8		8.503,60				
	Manzana 9		10.317,63				
	Manzana 10		9.289,64				
	Manzana 11		12.467,99				
	Manzana 12		10.206,33				
	Manzana 13		7.509,45				
	Manzana 14		7.055,67				
ÁREA ÚTIL	Manzana 6		6.010,30	75.991,89	33,11		
	Manzana 7		4.631,28				
	Manzana 8		8.503,60				
	Manzana 9		10.317,63				
	Manzana 10		9.289,64				
	Manzana 11		12.467,99				
	Manzana 12		10.206,33				
	Manzana 13		7.509,45				
	Manzana 14		7.055,67				
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS							
ZONA VERDE	Ceder y adecuar 41.315,13 m². Cumplirá la obligación cediendo y adecuando 41.609,49 m2 localizadas en las zonas verdes Zv5, Zv6, Zv7 y Zv8.						
EQUIPAMIENTO	Ceder 6.885,86 m². Cumplirá la obligación en Eq2 cediendo 6.890,07 m2						

H. Nigud
[Firma]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

SISTEMA VIAL	Carrera 129 (VIR)	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral sur y medio separador
	Carrera 134 (VAS)	Ceder la sección completa, incluyendo el sobreancho de 4.20mts derivado del diseño del canal Estudio Pluvial IGEI y adecuar la calzada norte y medio separador entre calle 60 y 61
	Calle 60 (VAS)	Ceder y construir la calzada oriental y medio separador.
	Carrera 131	Ceder y construir la sección completa entre la calle 60 y la calle 60B.
	Carrera 132	Ceder y construir media calzada entre la calle 60 y la carrera 129.
	Carrera 133	Ceder y construir la sección completa entre calles 60 y 60B; entre calles 60C y 60E, y entre calles 60F y 60G
	Calle 60A	Ceder y construir la sección completa entre carreras 129 y 131
	Calle 60B	Ceder y construir la sección completa entre calle 60 y carrera 129, y entre Carrera 132 y Carrera 134
	Calle 60C	Ceder y construir la sección completa entre carreras 129 y 134.
	Calle 60E	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.
	Calle 60F	Ceder y construir la sección completa entre carreras 132 y 134.
	Calle 60G	Ceder y construir la sección completa entre carreras 129 y 134.
	Ciclo- infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura de las calles 60 y 60B y carreras 129, 132 y 134.
	SERVICIOS PÚBLICOS	
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Ceder el área correspondiente a la totalidad de la franja requerida para la construcción del canal de aguas lluvias externas en el separador de la carrera 134 entre calle 60 y la carrera 129	
	Regular un volumen de 5.304,62 m3 de aguas lluvias, mediante la Participar con la UG1 en la construcción del espacio de regulación de aguas lluvias para manejo de aguas internas, ubicado entre las carreras 129 y 134 y calle 60G.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
GAS	Construcción de la red de gas.	
SISTEMA AMBIENTAL	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7-1 entre la calle 60 y la carrera 129, y la derivación norte de la acequia 5-8-6-4.	
	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
	Compensación de árboles afectados por el sistema vial	
VIP	La obligación es destinar 15.198,38 m2. Área localizada 11.746,22 m2.	
USOS DEL SUELO APROVECHAMIENTOS		
MANZANAS	6,7,8,9,10,11,12,13 y 14	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	75.991,89 m2	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.24 para vivienda No Vis y 0.30 para Vivienda VIS aplicado sobre el área neta urbanizable	
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1.4 aplicado sobre el área neta urbanizable	
ALTURA	12 pisos	
N° VIVIENDAS	2.117 unidades (incluye 179 unidades adicionales por ampliación de la sección calle 134 para construcción del canal)	

9/10/2019

9/10/2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

UNIDAD DE GESTIÓN 3									
DELIMITACIÓN									
Norte: Vía a Puerto Tejada (Carrera 129)									
Oriente: Lindero oeste de la UG1									
Sur: Carrera 131									
Occidente: Carrera 130									
ÁREA BRUTA		37.662,93m2							
ÁREA GENERADORA DE CESIONES		29.292,32m2							
ÁREA NETA URBANIZABLE		24.269,61m2							
PREDIOS		370-341693, 370-243529 y 370-70584							
RESUMEN DE ÁREAS UG3				ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS		
				m²	m²	%	m²	%	
ÁREA BRUTA					37.662,93				
Humedal y área de protección					8.370,61				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES					29.292,32	100,00			
AFECTACIONES	Carrera 129 - Vía Cali Puerto Tejada (VIR)			4.717,96	4.827,79	16,48%			
	Calle 60 (VAS)			109,82					
	Línea de alta tensión en Zv 3			25,02	194,93	0,67%			
	Línea de alta tensión en Eq 3			169,91					
ÁREA NETA URBANIZABLE				24.269,61					
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv3		5.276,24	5.276,24	18,01	5.272,62	18,00	
	Equipamiento 3			887,44	887,44	3,03	878,77	3,00	
	Vías Locales	Calle 54 (VL)		2.155,22	5.966,78	15,84			
		Carrera 130 (VL)		1.748,95					
		Carrera 131 (VL)		2.062,62					
ACEQUIAS Y FRANJAS DE MANTENIMIENTO	Acequia 5-7 en equipamiento 3+franja de mantenimiento			320,59	1.304,07	3,46			
	Acequia 5-7 en manzana 15+franja de mantenimiento			983,48					
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 15			10.835,09	10.835,09	36,99			
COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	Manzana 15			1.356,16	1.356,16	4,63			
ÁREA ÚTIL	Manzana 15			9.478,93	9.478,93	32,36			



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
ZONA VERDE	Ceder y adecuar 5.272,62 m². Cumplirá la obligación cediendo y adecuando 5.276,24 m2 localizados en la zona verde Zv3.	
EQUIPAMIENTO	Ceder 828,26 que se cumplirán en Eq3 con una cabida de 833,29 m2 en la misma UG.	
SISTEMA VIAL	Carrera 129 (VIR)	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral sur y medio separador.
	Calle 60 (VAS)	Ceder y construir el área afectada.
	Carrera 130	Ceder y construir 1.748,95 m² de vía.
	Carrera 131	Ceder y construir la sección completa entre la carrera 130 y el lindero oriental de esta UG.
	Calle 54	Ceder y construir la sección completa entre las carreras 129 y 131.
	Ciclo-infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura de la Carrera 129
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí	
	Regular un volumen de 887,44 m3 mediante la adecuación del reservorio existente en esta Unidad.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
GAS	Construcción de la red de gas.	
SISTEMA AMBIENTAL	Conservación de la acequia 5-7	
	Conservación del estanque	
	Conservación de la arboleda en torno a estanque y siembra de árboles en la zona verde	
	Compensación de árboles afectados por el sistema vial	
VIP	Destinar 1.895,79 m² para Vivienda de Interés Prioritario. Área localizada 1.895,79 m2	
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
MANZANAS	15	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	9.478,93 m²	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.24 para vivienda No Vis y 0.30 para Vivienda VIS aplicado sobre Área Neta Urbanizable.	
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1.4 aplicado sobre el área neta urbanizable	
ALTURA	12 pisos	
N° VIVIENDAS	292 unidades	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0518) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

ARTÍCULO 42. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados para las Unidades de Actuación Urbanística en este Plan Parcial se muestran a continuación, y su delimitación se encuentra en los planos No. D13 CARGAS DE URBANISMO y D14 A y B ETAPAS DE DESARROLLO, UNIDADES DE ACTUACIÓN Y DE GESTIÓN.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1							
DELIMITACIÓN Norte: Carrera 128 colindante con el plan parcial Marañón Sur Oriente: Carrera 130. Occidente: proyectada Calle 53, colindante con la UAU2							
ÁREA BRUTA		33.949,91 m² (en planos)					
ÁREA GENERADORA DE CESIONES		33.949,91 m² (en planos)					
ÁREA NETA URBANIZABLE		33.804,33 m² (en planos)					
PREDIOS	370-444969	370-444970	370-444971				
	370-444972	370-462779	370-444974				
	370-444967	370-272138	370-444965				
	370-532750	370-444966	370-504351				
	370-498427	370-504352	370-444973				
	370-372397	370-372396	370-282016				
	370-70584						
RESUMEN DE ÁREAS UAU1		ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS		
		m²	m²	%	m²	%	
ÁREA BRUTA			33.949,91				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES			33.949,91				
AFECTACIONES	Carrera 129-Vía Cali Puerto Tejada (VIR)		145,58				
ÁREA NETA URBANIZABLE			33.804,33				
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv10	7.147,63	7.147,63	21,05	6.110,98	18,00
	Equipamiento		0,00	0,00	0,00	1.018,50	3,00
	Vías Locales	Calle 53 (VL)	1.386,44	4.825,44	14,21		
		Calle 57 (VL)	1.465,36				
		Carrera 130 (VL)	1.973,64				
ACEQUIAS Y FRANJAS DE MANTENIMIENTO	Acequia 5-7 en manzana 18 + Franja de mantenimiento		1.035,51	1.274,44	3,75		
	Acequia 5-7 en zona verde 10		238,93				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 18		20.556,82				
COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	Manzana 18		1.441,66				
ÁREA ÚTIL	Manzana 18		19.115,16				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO	Debe ceder y adecuar para zonas verdes y equipamientos el 21% sobre área bruta distribuidos así 6.110,99 m² para zonas verdes y 1.018,50 m² para equipamientos. Se han localizado 7.147,63 m²	
SISTEMA VIAL	Carrera 129 (VIR)	Ceder el área afectada y construir porción de la calzada lateral sur y medio separador.
	Carrera 130	Ceder y construir la calzada completa entre Calle 53 y Carrera 131, y 584 m² entre carrera 129 y 131
	Calle 53	Ceder y construir media calzada entre carreras 128 y 130
	Calle 57	Ceder y construir sección completa entre carreras 128 y 130
	Ciclo-infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura de la carrera 129
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Regular un volumen de 748,89 m3	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIÓN	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
GAS	Construcción de la red de gas.	
SISTEMA AMBIENTAL	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
	Compensación de árboles afectados por la Carreras 130 y las calles 53 y 57.	
VIP	Destinar 3.823,03 m² para Vivienda de interés Prioritario. Área localizada 3.823,03 m2	
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
MANZANA	18	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	19.115,16 m²	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.24 para vivienda No Vis y 0.30 para Vivienda VIS aplicado sobre el área neta urbanizable	
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1.4 aplicado sobre el área neta urbanizable	
ALTURA	12 pisos	
Nota: Para su desarrollo deben realizar los levantamientos topográficos, estudio de títulos, análisis ambientales, infraestructura vial y movilidad, servicios públicos, simulación financiera que refleje el reparto interno equitativo de cargas y beneficios.		

Regul.

3



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.200548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2							
DELIMITACIÓN							
Norte: Carrera 128 colindando con el plan parcial Marañón.							
Oriente: Calle 53, colindando con la UAU1.							
Sur: Carrera 130.							
Occidente: Calle 48 o Avenida Ciudad de Cali							
ÁREA BRUTA			59.184,21 m² (en planos)				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES			59.184,21 m² (en planos)				
ÁREA NETA URBANIZABLE			48.682,03 m² (en planos)				
PREDIOS	370-438653		370-272631		370-385763		
	370-563127		370-610947		370-272515		
	370-306077		370-563125		370-304934		
	370-563129		370-945892				
RESUMEN DE ÁREAS UAU2			ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS	
			m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA				59.184,21			
ÁREA GENERADORA DE CESIONES				59.184,21	100		
Calle 48 - Av. Ciudad de Cali			9.408,31				
ÁREA NETA URBANIZABLE				48.682,03			
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv 9	9.639,84	9.639,84	16,29	10.653,16	18,00
	Equipamiento 4		3.950,02	3.950,02	6,67	1.775,53	3
	Vías Locales	Calle 52 (VL)	2.853,00	7.021,30	11,86		
		Calle 53 (VL)	1.417,76				
		Carrera 128A (VL)	1.515,84				
		Carrera 130 (VL)	1.234,70				
ACEQUIAS Y FRANJAS DE MANTENIMIENTO	Acequia 5-7 en manzana 16 + franja de mantenimiento		815,98	3.168,18	5,35		
	Acequia 5-7 en manzana 17 + franja de mantenimiento		1.705,87				
	Acequia 5-7 en equipamiento 4 + franja de mantenimiento		520,11				
	Acequia 5-7 en zona verde 10		126,22				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 16		11.073,75	24.902,70	42,08		
	Manzana 17		13.828,95				
COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	en Manzana 17		1.240,17	1.240,17	2,10		
ÁREA ÚTIL	En Manzana 16		11.073,75	23.662,53	39,98		
	En Manzana 17		12.588,78				

es igual.
FUND



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2		
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
ZONA VERDE EQUIPAMIENTO	Debe ceder para zonas verdes y equipamientos el 21% sobre área bruta distribuidos así 10.653,16 m² para zonas verdes y 1.775,53 m² para equipamientos. Se han localizado 13.589,85 m².	
SISTEMA VIAL	Calle 48 (VAP)	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral oriental y medio separador.
	Carrera 128 A	Ceder y construir la sección completa entre la calle 48 y la carrera 52
	Carrera 130	Construir media calzada entre las calles 53 y 48
	Calle 52	Ceder y construir la sección completa entre carreras 128 y 130
	Calle 53	Ceder y construir media calzada entre carreras 128 y 130
	Ciclo- infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo- infraestructura de las calles 48 y 52
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Regular un volumen total de 1.368,34 m3.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIÓN	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
GAS	Construcción de la red de gas.	
SISTEMA AMBIENTAL	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7 entre las calles 48 y 53.	
	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
	Compensación de árboles afectados por la construcción de la Carrera 128 A y las calles 52 y 53	
VIP	Destinar 4.732,51 m2 para Vivienda de interés Prioritario. Área localizada 4.732,51 m2.	
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
MANZANAS	16 y 17	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	23.662,53 m2	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.24 para vivienda No Vis y 0.30 para Vivienda VIS aplicado sobre el área neta urbanizable	
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1.4 aplicado sobre el área neta urbanizable	
ALTURA	12 pisos	
Nota: Para su desarrollo deben realizar los levantamientos topográficos, estudio de títulos, análisis ambientales, infraestructura vial y movilidad, servicios públicos, simulación financiera que refleje el reparto interno equitativo de cargas y beneficios.		

ngud.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI- JAMUNDÍ”

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3							
DELIMITACIÓN							
Norte: Borde norte de la Carrera 130 colindante con la UAU2							
Oriente: Calle 53							
Sur: Carrera 132.							
Occidente: Calle 50, sobre borde oriental de la Subestación Alférez							
ÁREA BRUTA			38.357,85 m2 (en planos)				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES			38.357,85 m2 (en planos)				
ÁREA NETA URBANIZABLE			38.357,85 m2 (en planos)				
PREDIOS	370-707394		370-559841		370-727566		
	370-727567		370-727568		370-727569		
	370-727570		370-727571		370-707395		
	370-364001						
RESUMEN DE ÁREAS UAU3			ÁREA	ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD		CESIONES OBLIGATORIAS	
			m²	m²	%	m²	%
ÁREA BRUTA			38.357,85				
ÁREA GENERADORA DE CESIONES			38.357,85				
ÁREA NETA URBANIZABLE			38.357,85				
CESIONES OBLIGATORIAS	Zonas Verdes	Zv 11	10.541,86	10.541,86	27,48	6.904,41	18,00
	Equipamiento		0,00	0,00	0,00	1.150,74	3,00
	Vías Locales	Calle 50 (VL)	1.734,36	7.533,41	19,64		
		Calle 53 (VL)	1.672,16				
		Carrera 130 (VL)	1.414,62				
		Carrera 131A (VL)	1.976,98				
Carrera 132 (VL)		735,30					
ACEQUIAS Y FRANJAS DE MANTENIMIENTO	Acequia 5-7-1 en Zona verde 11		718,18				
ÁREA DESARROLLABLE	Manzana 19		19.564,41				
COMPENSACIÓN VÍAS LOCALES	Manzana 19		3.215,32				
ÁREA ÚTIL	Manzana 19		16.349,09				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ”

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS		
ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTO	Debe ceder para zonas verdes y equipamientos el 21% sobre área bruta distribuidos así 6.904,41 m² para zonas verdes y 1.150,74 m2 para equipamientos. Se han localizado 10.541,56 m²	
SISTEMA VIAL	Carrera 130	Ceder el área afectada y construir media calzada sur
	Carrera 132	Ceder y adecuar la calzada norte y medio separador.
	Calle 52	Ceder y construir la sección completa entre carreras 130 y 132
	Calle 53	Ceder y adecuar la sección completa entre carreras 130 y 132.
	Ciclo- infraestructura	Construir, adecuar o demarcar, según corresponda, la ciclo-infraestructura de la calle 52 y carrera 132
SERVICIOS PÚBLICOS		
ACUEDUCTO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi. Construcción de la red interna de acueducto.	
ALCANTARILLADO PLUVIAL	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.	
	Regular un volumen total 887,57m3 de aguas lluvias Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
ALCANTARILLADO SANITARIO	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundi.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIÓN	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público. Canalización de telecomunicaciones.	
GAS	Construcción de la red de gas.	
SISTEMA AMBIENTAL	Siembra de árboles en las zonas de recreación pasiva y antejardines	
	Compensación de árboles afectados por la Carreras 130 y 132 y las calles 52 y 53	
VIP	Destinar 3.269,82 m2 para Vivienda de interés Prioritario. Área localizada 3.269,82 m2.	
USOS DEL SUELO. APROVECHAMIENTOS		
MANZANAS	19	
USO DEL SUELO	Residencial predominante	
ÁREA ÚTIL	16.349,09 m2	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.24 para vivienda No Vis y 0.30 para Vivienda VIS sobre el área neta urbanizable	
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	1.4 aplicado sobre el área neta urbanizable	
ALTURA	12 pisos	
Nota: Para su desarrollo deben realizar los levantamientos topográficos, estudio de títulos, análisis ambientales, infraestructura vial y movilidad, servicios públicos, simulación financiera que refleje el reparto interno equitativo de cargas y beneficios.		

PARÁGRAFO. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística se deberán completar los estudios correspondientes al levantamiento topográfico, inventario de flora y fauna, geología, geotecnia, hidrología y servicios públicos para precisar el planteamiento urbanístico definido para dicha zona.

ARTÍCULO 43. SUBESTACIÓN ALFÉREZ I. La Subestación Eléctrica Alférez I corresponde a una zona catalogada como afectación por corresponder a una Estructura Principal para la prestación del servicio público domiciliario de Energía (artículo 272 del POT). Conforme a lo anterior y, a partir de las obligaciones urbanísticas definidas en el Esquema Básico SOU-007047-DAP-2011, la Resolución N° D-4132.0.21-113 de mayo 23 de 2014 que aprueba el Esquema Básico y la Resolución de CVC 0100 N° 0150-0641 del 12 de noviembre de 2014 Licencia Ambiental, el predio deberá cumplir con las obligaciones contenidas en el presente acto administrativo, las cuales se describen a continuación:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- Zona verde y Equipamiento: Debe ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Cali, el área correspondiente para zona verde de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, artículos 343 a 365. El área se debe entregar debidamente adecuada según las normas contenidas en el MECEP.
- Vías Públicas: Debe ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Cali, el área correspondiente a la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cal) y las Carreras 130 y 132. Debe pavimentar la calzada de servicio de la Calle 48, la media calzada sur de la Carrera 130 y la media calzada norte de la Carrera 132 y conformar los andenes respectivos a estas vías, en longitud y proporción igual al frente del lote por estos costados, siguiendo especificaciones de construcción dadas por la Secretaría de Infraestructura y Valorización del Municipio.

PARÁGRAFO 1. En caso de que EMCALI quiera destinar a otros usos parte del predio no ocupado por la subestación eléctrica y sus aislamientos, deberá tramitar el correspondiente ajuste al plan parcial y cumplir con las obligaciones urbanísticas derivadas de los beneficios a obtener por su desarrollo.

PARÁGRAFO 2. En cumplimiento de parágrafo del artículo 15 de la Ley 142 de 1994, cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con las obligaciones respectivas.

ARTÍCULO 44. CONJUNTO RESIDENCIAL SORTILEGIO. El Conjunto Residencial Sortilegio deberá culminar el proceso de Regularización y Ordenamiento cumpliendo todas las obligaciones y demás normas relativas a aislamientos, índice de ocupación y alturas, definidas en la Resolución SOU-027 de febrero 15 de 2005 y la Resolución SOU-033 de febrero 23 de 2005, modificada por la Resolución SOU-149 A de mayo 16 de 2005, la cual, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 2, se aprueba como Licencia de Urbanización con todas las obligaciones urbanísticas. En consecuencia, debe tramitar ante la entidad competente, la adecuación y entrega de vías y zonas verdes públicas resultantes del proyecto de reordenamiento.

PARÁGRAFO 1. En cumplimiento de parágrafo del artículo 15 de la ley 142 de 1994, cuando haya servicios públicos disponibles de acueducto y saneamiento básico será obligatorio vincularse como usuario y cumplir con los deberes respectivos.

PARÁGRAFO 2. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de las que trata el presente acto administrativo respecto a la culminación del proceso de Regularización y Ordenamiento de la Subárea 3, se deberán obtener las licencias urbanísticas que correspondan, según el caso.

PARÁGRAFO 3. Para poder acceder a la modalidad de desarrollos multifamiliares, así como los índices dispuestos en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, el interesado deberá adelantar el correspondiente ajuste de plan parcial, para definir las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la Subárea 3, sustentado en los estudios técnicos a que haya lugar, a través de los cuales se determine la viabilidad técnica del ajuste.

ARTÍCULO 45. CONDICIONES GENERALES Y PREVIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Previo a la expedición de las licencias a las que haya lugar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

- El desarrollo y ejecución de obras de infraestructura de la red vial municipal y de servicios públicos domiciliarios no requieren de licencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- La licencia urbanística y los permisos ambientales requeridos para el desarrollo de los proyectos urbanísticos deberán garantizar el cumplimiento de las exigencias ambientales contenidas en el presente decreto.
- Cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística, deberá contar con una única licencia de urbanización o proyecto urbanístico general que incluya todos los predios que correspondan a dicha área de planificación.
- Cuando un predio forme parte de dos o más unidades de gestión o unidades de actuación urbanística, se deberá adelantar el correspondiente proceso de subdivisión predial, para que éste participe en la parte que corresponda en cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística.
- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como la Resolución 0462 del 13 de julio de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que las modifiquen.
- En ningún caso, en etapa de licenciamiento o aprobación de un proyecto urbanístico general, se podrán modificar las dimensiones, configuración y localización de las cesiones obligatorias derivadas y contenidas en el presente Capítulo.
- Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto, se deberá dar cumplimiento a la Resolución 0100 No. 710-0451 del 3 de julio de 2018, "POR LA CUAL SE CONCIERTAN ASPECTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO "PLAN PARCIAL MARAÑÓN BAJO" UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI Y SE TOMAN OTRAS DETERMINACIONES".
- Previo a la solicitud de licencias urbanísticas, se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del Diseño de Demarcación y Señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial, para cada unidad de gestión o unidad de actuación urbanística, según corresponda.
- El urbanizador al momento de las licencias, deberá incorporar los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas, mediante solicitud de concepto previo de Metro Cali S.A. o la entidad que haga sus veces.

CAPÍTULO IV.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 46. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000, en el trámite de estudio y viabilidad del presente plan parcial se proyectaron todas las vías, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 47. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Conforme al artículo 252

Figura
79
2019



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial que sean calificadas como de impacto mayor, deberán tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación y Regularización, o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO 1. El Esquema Básico de Implantación y Regularización deberá contener todas las acciones para la mitigación de impactos dados por la implantación del uso que se pretenda desarrollar, incluyendo la señalización vial para ejes peatonales, semaforización, bahías para servicio público, puentes peatonales, y cualquier elemento que requiera el proyecto para garantizar la adecuada movilidad y tránsito en su área de influencia.

PARÁGRAFO 2. El Esquema Básico de Implantación y Regularización deberá definir con precisión el trazado, líneas de paramento y de demarcación, accesos vehiculares, radios de giro, ampliaciones de perfiles viales, ampliación de andenes y demás requerimientos técnicos establecidos por el presente Decreto.

ARTÍCULO 48. GESTIÓN ASOCIADA. El presente plan parcial define todos los elementos estructurantes del territorio y contiene el conjunto de decisiones urbanas y normativas para toda su área de planificación. Para ello, las actuaciones urbanísticas contempladas para el desarrollo y ejecución del presente plan parcial se realizarán a través de Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, según el caso, en los términos previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones, para lo cual se podrán constituir operadores urbanos, entidades gestoras o encargos fiduciarios de acuerdo con el marco legal correspondiente. No obstante, y, dado que en el trámite de adopción del presente plan parcial no se logró contar con estudios de detalle para los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3, estos deberán ser complementados previo a la ejecución a través del ajuste del plan parcial.

En todo caso, el área correspondiente a las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3, se integran al presente proceso de plan parcial, por cuanto configuran y completan la pieza de planificación territorial que debe desarrollarse, en el entendido que deben cumplir con el proceso de incorporación y entrega material de áreas de cesión obligatorias y en caso de requerir mejores aprovechamientos, lo pueden lograr a través del presente instrumento de planificación.

ARTÍCULO 49. UNIDADES DE GESTIÓN Para el desarrollo de las Unidades de Gestión, se debe obtener su correspondiente licencia de urbanización, o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados para cada una de ellas. La Licencia de Construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la Licencia de Urbanización cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirán la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En cada etapa se

[Firma manuscrita]
[Firma manuscrita]



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.200848) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, acerca de la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos, y así mismo, el total cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega de las obligaciones urbanísticas de cada etapa.

PARÁGRAFO 2. En todo caso, de no cumplirse las condiciones del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para desarrollarse por Unidad de Gestión, se deberá realizar el procedimiento dispuesto en los artículos 2.2.4.1.6.2.1 y siguientes del mencionado Decreto Nacional 1077 de 2015 para la delimitación y aprobación de las Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 50. ETAPAS DE DESARROLLO. Las etapas de desarrollo mediante las cuales se ejecute el plan parcial, deberán garantizar la accesibilidad y el pleno disfrute de las zonas de cesión de espacio público que se definan para cada una de ellas, en virtud de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 51. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la obtención de la licencia única de urbanización o del único proyecto urbanístico general para cada una de las Unidades de Actuación urbanísticas (UAU-1, UAU-2 y UAU-3), previamente deberá cumplirse con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, referentes a la adopción de la delimitación y su respectivo procedimiento.

PARÁGRAFO 1. Cada Unidad de Actuación o de Gestión para la configuración del urbanismo básico, debe garantizar el cumplimiento de las cargas urbanísticas asignadas por el plan parcial, independientemente de la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad que desarrolle.

PARÁGRAFO 2. Los predios delimitados en la correspondiente UAU no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la correspondiente unidad de actuación.

ARTÍCULO 52. TRÁMITE PREVIO A LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Antes de realizarse el procedimiento de delimitación de una o varias de las Unidades de Actuación Urbanística del plan parcial, deberá presentarse ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los levantamientos topográficos que precisen las cabidas y linderos de los predios que conforman las UAU1, UAU2 y UAU3, así como los documentos de diagnóstico y formulación que complementen los componentes de servicios públicos, análisis ambientales, infraestructura vial y movilidad, y la simulación financiera que refleje el reparto interno (UAU / propietarios) equitativo de cargas y beneficios, asegurando el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas asignadas por el plan parcial (cesiones de espacio público y equipamiento), involucrando las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y la norma urbanística adoptada en este Decreto.

PARÁGRAFO 1. Aprobados y viabilizados los componentes anteriormente descritos, dado que el área correspondiente a las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3 del

Figura
10
E.U.D.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0348) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

presente plan parcial, no han surtido el trámite de Concertación Ambiental ante la Corporación Autónoma Regional CVC, previo a la delimitación de la UAU, se deberá realizar el procedimiento descrito en el artículo 2.2.4.1.2.2 y concordantes del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2. Como resultado del procedimiento anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, procederá al ajuste del decreto de Plan Parcial, para que posterior a este se realice la adopción de la delimitación de las UAU.

ARTÍCULO 53. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto, no correspondan al urbanizador.

Si en el marco de la vigencia del plan parcial, el Municipio requiere ejecutar las obras públicas antes que el urbanizador haya realizado el respectivo licenciamiento y entrega de los suelos para las cargas generales, podrá acordarse con el urbanizador la entrega anticipada del suelo correspondiente, conforme a lo señalado en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 o la norma que lo modifique, y por ende, realizar la división material que corresponda a la cesión destinada a la obra pública, sin que esto implique modificación del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios definido en el presente plan.

ARTÍCULO 54. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de mayo 06 de 2015 "Por el cual se compilan los Acuerdo Municipales 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013, 0380 de 2014; que conforman el Estatuto Tributario Municipal", el Acuerdo 0434 de 2017 "Por el cual se modifica parcialmente el estatuto tributario municipal y se dictan otras disposiciones", el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 "Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones" y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación.

CAPÍTULO V.
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 55. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 56. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, siendo prorrogable antes de su vencimiento, por solicitud del interesado presentada en

[Firma manuscrita]
Firma



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0548) DE 2019

(Agosto 21)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
MARAÑÓN BAJO, UBICADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA
CORREDOR CALI - JAMUNDÍ"

los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

ARTÍCULO 57. AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, los ajustes al presente plan parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuarán 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.

ARTÍCULO 58. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.

ARTÍCULO 59. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal ejercer la facultad de interpretación en los casos de ausencia normativa o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 60. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE (según sea el caso)

Dado en Santiago de Cali, a los días del mes de de .

MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde de Santiago de Cali.

ELENA LONDOÑO GÓMEZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 131 Fecha: Agosto 21-2019

Proyectó: Profesionales Universitarios: Andrés Prieto, Victoria Muñoz, Fernando Martínez
Contratistas: Alvaro Hernán Díaz, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Isabel Cristina Leyes, Ángela María Ortega, Johanna Gaitán, María Elena Domínguez, Diego Perlaza, Luis Ernesto Díaz, Juan David González, Ximena Aguillón Mayorga, Carolina Vanderhuck, Ana María Vicente
Revisó: Esperanza Forero Sanclemente- Subdirectora de Planificación del Territorio
Nayib Yaber Encizo- Director Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.
Sonia Andrea Sierra Mancilla- Asesora Despacho del Alcalde