



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(  
Noviembre 23  
)

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

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

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

Que el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, define el Tratamiento de Renovación Urbana como “(...) las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (...)”.

Que el Decreto Nacional 2218 de 2015, “Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 en lo relacionado con el valor de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria en programas y proyectos de renovación urbana, el alcance y modalidades de las licencias urbanísticas, sus vigencias, prórrogas, revalidaciones y modificaciones, se complementa y precisa el alcance de algunas actuaciones urbanísticas y se precisa la exigibilidad del pago de la participación de plusvalía en trámites de licencias urbanísticas”, modificó parcialmente la reglamentación sobre Vivienda de Interés Social y Prioritaria contenida en el Decreto Nacional 1077 de 2015.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

( Noviembre 23 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

Que el Acuerdo Municipal No. 069 del 26 de octubre de 2000, *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”*, es la norma vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial, por lo cual se convierte en la reglamentación urbanística aplicable para su estudio, trámite, viabilidad y adopción del proyecto de plan parcial de Renovación urbana Marcas Mall, de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 540 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

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

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 – POT en sus artículos 296 al 299, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Renovación Urbana mediante el instrumento de plan parcial, las cuales deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante oficio radicado bajo No. 2014-41110-015364-2 del 21 de febrero de 2014, la doctora María Elena López Tenorio, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.193.088, expedida en Tuluá (Valle del Cauca), en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Cali -EMRU E.I.C., y el doctor Fernando Amorocho Quiroga, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.834.989, en calidad de representante legal de la Promotora Marcas Mall Cali S.A.S., presentaron ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal una solicitud de determinantes para la formulación de un plan parcial de renovación urbana.

Que una vez revisada la documentación de dicha solicitud, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006, mediante oficio No. 2014413220014191 del 03 de marzo de 2014, solicitó a la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C. la siguiente información: *“(...) En relación con los predios que hagan parte del plan parcial, es preciso adjuntar cartas catastrales emitidas por la Subdirección de Catastro Municipal, que se entienden como documentos oficiales y necesarios para verificación del área y configuración predial respecto de la matrícula inmobiliaria. Por otra parte, es necesario revisar el plano anexo y denominado ‘actualización predial de la manzana 0492’, el cual presentaba una imprecisión con dos predios. Adicionalmente, en el cuadro denominado: ‘Relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación’ anexo en el oficio, se observa que el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 370-171770 el propietario es ‘Inversiones Martha S.A.S’, a la cual le corresponde el 10.76% del predio; no obstante al revisar el certificado de tradición, se pudo establecer que cuenta con 4 propietarios adicionales (...)”*; lo anterior, con el propósito de poder continuar con el respectivo trámite.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20. 0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Que el día 26 de marzo de 2014, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C. mediante oficio con radicado No. 2014411100272422, aportó los requerimientos y la documentación solicitada por la Subdirección del POT y Servicios Públicos para el proceso de Determinantes del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que en cumplimiento de todos los requerimientos señalados en el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Subdirección del POT y Servicios Públicos procedió con el estudio de los aspectos técnicos, normativos y urbanísticos del área de planificación y su área de influencia, para la elaboración de las Determinantes de dicho plan parcial. De igual forma y, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del mencionado Decreto Nacional, se realizó la respectiva coordinación interinstitucional solicitando a las demás dependencias y entidades que tienen incidencia o responsabilidad en el desarrollo urbano de la ciudad, la información y conceptos relacionados que se deban tener en cuenta al momento de la formulación del proyecto de plan parcial, para ser incorporados en la Resolución que como resultado de todo lo anterior se expidiera. En virtud de lo anterior, se enviaron solicitudes a las siguientes entidades:

CUADRO No. 1

ENTIDAD Y/O DEPENDENCIA	OFICIO No.
EMCALI – EICE – ESP (Acueducto y Alcantarillado)	2014413220023841 del 31/03/2014
EMCALI – EICE – ESP (Energía)	2014413220023861 del 31/03/2014
EMCALI – EICE – ESP (Telecomunicaciones)	2014413220023871 del 31/03/2014
Secretaría de Infraestructura y Valorización	2014413220007044 del 31/03/2014
Subdirección de Ordenamiento Urbanístico	2014413220007054 del 31/03/2014
DAGMA	2014413220007064 del 31/03/2014
Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal	2014413220007024 del 31/03/2014
Gases de Occidente	2014413220023891 del 31/03/2014
METROCALI S.A	2014413220023921 del 31/03/2014
Subdirección de Recursos Físicos y Bienes Inmuebles.	2014413220007144 del 01/04/2014

Que cumplido el término, se recibieron los conceptos de las siguientes entidades:

CUADRO No. 2

ENTIDAD Y/O DEPENDENCIA	OFICIO No.
DAGMA	2014413300019034 del 03/04/2014
Subdirección de Ordenamiento Urbanístico	2014413230027064 del 09/04/2014
Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal	2014415200016744 del 10/04/2014
Secretaría de Infraestructura y Valorización	2014415110007984 del 16/04/2014
Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles.	2014412220015834 del 24/04/2014
EMCALI – EICE – ESP (Acueducto y Alcantarillado)	2014411100375292 del 25/04/2014
EMCALI – EICE – ESP (Telecomunicaciones)	2014411100377682 del 28/04/2014
EMCALI – EICE – ESP (Energía)	2014411100382212 del 28/04/2014
METROCALI S.A	2014411100386882 del 29/04/2014



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Que por medio de la Resolución No. 4132.2.3.15-106 del 12 de mayo de 2014, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, definió las Determinantes para la formulación del proyecto de plan parcial de renovación urbana ubicado en un sector del barrio La Flora Industrial denominado Marcas Mall, el cual se conforma por los siguientes predios que hacen parte del artículo 3 de la precitada Resolución:

CUADRO No. 3

Nº. MANZANA	Nº. PREDIO	IDENTIFICACIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN FOLIO DE MATRÍCULA
C-0490	C049000010000	370-150514	Carrera 1 Norte y 3 Norte Calles 53 y 54, Carrera 5 N # 55-24
C-0491	C049100020000	370-157298	Calle 54 Carrera 2 Norte y Calle 56 # 1N - 41
		370-11265	Calle 53 1N-68, Carrera 1 Norte 55N-40, Calle 55 # 1N-68
		370-802744	LOTE DE TERRENO
C-0492	C049100030000	370-115927	Lote Cruce Carrera 1 o Directa Cali Palmira con Calle 53
	C049200010000	370-187446	Calle 52 1-N-100 Carrera 4 Norte
	C049200020000	370-695292	Carrera 1 # 52A-31 y 52A-73 Carrera 1 # 54 - 99 y Calle 55 # 1-45
		370-811099	LOTE TERRENO
	C049200040000	370-780114	Carrera 1 o Avenida Uribe 52 - 175, Calle 52 y 53
		370-746914	LOTE DE TERRENO
	C049200050000	370-444496	Carrera 1 N°. 52-41
	C049200060001	370-450765	Lote 2. En la Carta Catastral Carrera 1 # 52N-05
	C049200070000	370-444494	Calle 52 con Carrera 1 Lote 1, Calle 52 # 1N-74 Local
	C049200080000	370-233769	Lote # 1 Calle 52 Carrera 1, Calle 52 # 1N-52
C049200090001	370-450766	Lote 1 En la Carta Catastral Calle 52 # 1N-04/14	
C-0493	C049300010000	370-85834	Calle 52 Norte Carrera 2 Hoy 4 Norte Lote , Calle 52 # 4-04
	C049300020000	370-131359	Carrera 5 N # 52-26/97
	C049300030000	370-171748	Carrera 2N Calle 52 y 53, Carrera 4 N entre Calles 52 y 53, Carrera 4 N entre Calles 52 y 53 # 52-137
		370-171749	Carrera 2N Calle 52 y 53, Carrera 4 N entre Calles 52 y 53, Carrera 4 N entre Calles 52 y 53 # 52-137
	C049300040000	370-249868	Calle 55N 4N-70-110
	C049300050000	370-171770	Carrera 5 Norte Calle 52 y 53. En la Carta Catastral Carrera 4 N # 52-137
	C049300060000	370-36919	Calle 53 Carreras 2/3 Norte, Calle 55 Norte Carrera 4N y 5N, Carrera 4 Norte Calle 52N y 55N # 52N-203, Calle 55N Carrera 4N y 5N # 4N-59

Que el día 12 de mayo de 2014, mediante oficio No. 2014413220036511, la Subdirección del POT y Servicios Públicos citó a la doctora María Elena López Tenorio, Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Cali -EMRU E.I.C., para que se notificara del contenido de la Resolución No. 4132.2.3.15-106 del 12 de mayo de 2014, "Por medio de la cual se definen las Determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Marcas Mall, localizado en un sector del barrio La Flora Industrial". En consecuencia, el día 14 de mayo de 2014, el doctor Nelson Noel Londoño Pinto, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.150.263 expedida en Tuluá (Valle del Cauca), en calidad de Gerente Encargado de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., se notificó personalmente del contenido de la precitada Resolución.

*Maldonado*

*Amor DE*  
*Nr*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(Noviembre 23)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Que el día 24 de diciembre de 2014, por medio del oficio con radicado No. 2014-41110-115819-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, identificada con la cédula de ciudadanía No. 66.766.300 de Palmira (Valle), en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU E.I.C. y el doctor Fernando Amorochó Quiroga, en calidad de representante legal de la promotora Marcas Mall, radicaron la formulación del proyecto de plan parcial de renovación urbana Marcas Mall.

Que el día 09 de enero de 2015, mediante oficio No. 2015413220000881, la Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó al promotor del plan parcial la publicación en un periódico de amplia circulación, la convocatoria pública a propietarios y vecinos colindantes para conocer y pronunciarse sobre el proyecto del plan parcial Marcas Mall.

Que el día 20 de enero de 2015, en la página 11, Área Legal del Diario de Occidente fue publicada la Convocatoria Pública del proyecto de plan parcial Marcas Mall, con el propósito que los propietarios y vecinos de predios colindantes conocieran los contenidos de la formulación, y dado el caso, manifestaran observaciones y sugerencias al respecto.

Que el día 11 de febrero de 2015, mediante oficio No. 2015413220008481, la Subdirección del POT y Servicios Públicos se pronunció al respecto de los contenidos de la formulación del proyecto de plan parcial Marcas Mall, con el propósito de que se llevaran a cabo los ajustes y la complementación necesaria de la formulación del Plan Parcial.

Que el día 17 de febrero de 2015, mediante oficio No. 2015413220002384, la Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó a la Subdirección de Catastro Municipal información de la Estructura Predial y Base de Datos Catastral y, la respectiva actualización de la estructura predial de las manzanas C-0490, C0491, C0492 y C0493 que conforman el área de planificación del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que el día 07 de abril de 2015, mediante oficio No. 2015413150007054, la Subdirección de Catastro remitió la actualización predial en formato DWG de las manzanas C-0490, C0491, C0492 y C0493; y, el día 14 de abril de 2015 mediante oficio No. 2015413220027711, la Subdirección del POT y Servicios Públicos remitió a la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C. y a la promotora MARCAS MALL S.A.S., la información aportada por la Subdirección de Catastro respecto a la estructura predial del área de planificación del proyecto de plan parcial, para que esta se incorporara a la formulación del Plan Parcial Marcas Mall.

Que bajo escrito radicado No. 201541110363782 del 16 de abril de 2015, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., respondió a las observaciones emanadas por la Subdirección del POT y Servicios Públicos y remitió Documento Técnico de Soporte y cartografía en físico y digital, de la formulación del proyecto de plan parcial de Renovación Urbana Marcas Mall.

Que el día 28 de mayo de 2015, mediante oficio con radicado 2015-41110-053585-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

( Noviembre 23 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la ampliación de términos para la expedición del concepto de viabilidad técnica, en el marco del trámite de aprobación del proyecto de plan parcial Marcas Mall, sobre la base de la necesidad de realizar ajustes a los estudios de tránsito y movilidad del proyecto.

Que el día 29 de mayo de 2015, bajo escrito radicado No. 2015411100536612, el doctor David Sandoval Sandoval, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.349.549 de Bogotá D.C., obrando como apoderado especial de Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, quien figura como propietario del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-150514, ubicado sobre la carrera 4 Norte No. 53-51 (antes carrera 5 Norte No. 55-24) del Barrio la Flora Industrial y administrado y representado por Fiduciaria Bancolombia S.A Sociedad Fiduciaria, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal que "(...) Se le autorice su intervención como tercero en las actuaciones administrativas relacionadas con los trámites de la formulación y revisión del Plan Parcial. Que como tercero interesado en el resultado de la formulación del plan parcial y la eventual adopción, se permita tener acceso a la documentación, a la foliatura que reposa en las carpetas y documentos de la formulación, revisión y el trámite del plan parcial Marcas Mall. Que se le permita conocer las decisiones o actos administrativos que habrán de emitirse en el trámite que está en curso o en su despacho. Que se le permite ejercer el derecho de acción, contradicción de defensa y debido proceso (...)".

Que el día 09 de junio de 2015, mediante oficio con radicado 2015413220044091, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, una vez estudiada la solicitud realizada por la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C. mediante el oficio con radicado No. 2015-41110-053585-2, en el marco de la aplicación del Concepto No. 2243 de 28 de enero de 2015, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Honorable Consejo de Estado, encontró procedente ampliar los términos para la realización de los ajustes inherentes a los estudios de tránsito y movilidad, hasta por un máximo de dos (2) meses, so pena de entenderse como desistido el trámite. (Artículos 12 y 13 del Decreto Nacional 01 de 1984).

Que el día 09 de junio de 2015, mediante oficio con radicado No. 2015413220043891, la Subdirección del POT y Servicios Públicos le informó al Doctor David Sandoval Sandoval, apoderado especial de la Fiduciaria Bancolombia S.A., lo siguiente respecto del proceso de formulación del Plan Parcial Marcas Mall: "(...) es pertinente informar que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Subdirección del POT y Servicios Públicos en cumplimiento del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se encuentra en etapa de revisión a la formulación presentada por los Promotores y en la resolución que resuelva la viabilidad del proyecto deberá dar constancia respecto a las solicitudes realizadas en el marco de la convocatoria y publicidad requeridas por Ley (...)".

Que el día 09 de junio de 2015, mediante oficio con radicado 2015413220043871, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, remitió a la Empresa de Renovación Urbana



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20. 0621 DE 2016

(Noviembre 23)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

EMRU E.I.C. y a la promotora Marcas Mall, la solicitud del tercero interviniente para que en calidad de Promotores brinden la debida respuesta a la Fiduciaria Bancolombia S.A Sociedad Fiduciaria, y remitan al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la información pertinente para que haga parte de la correspondiente revisión del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que el día 18 de junio de 2015, mediante oficio con radicado 2015-41110-061116-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., radicó el proyecto de plan parcial de renovación urbana Marcas Mall, ajustado a las observaciones emitidas por la Subdirección del POT y Servicios Públicos, mediante oficio No. 2015413220008481 del 11 de febrero de 2015.

Que el día 17 de julio de 2015, mediante oficio con radicado No. 2015-41110-072081-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., solicitó ampliación de los términos para la expedición del concepto de viabilidad técnica a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal con base en lo siguiente: "(...) Con el propósito de atender la solicitud realizada por el DAPM según oficio con radicado No. 2015-41110-053661-2, la Promotora Centro Comercial Marcas Mall S.A.S y la EMRU están realizando las gestiones necesarias para lograr vinculación de la Fiduciaria Bancolombia S.A en calidad de administradora del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-150514, propiedad del Fondo de Capital Privado Bancolombia, al futuro proceso de gestión y ejecución del plan parcial. Dicha gestión se encuentra en buen camino, pero requiere un tiempo prudencial para madurar los términos en que se hará la concurrencia de dicho fondo de inversión en el proyecto. Por lo anterior, solicito una ampliación de los términos legales en un (1) mes para la expedición del Concepto de Viabilidad Técnica a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco del trámite de aprobación del plan parcial denominado Marcas Mall, hasta tanto no se concreten los acuerdos legales entre la Fiduciaria Bancolombia S.A en calidad de administradora del inmueble en cuestión y la Promotora Centro Comercial Marcas Mall S.A.S en virtud de los cuales pueda ser posible la vinculación de la citada Fiduciaria al proyecto, así como de la ejecución completa e integral del plan parcial".

Que el día 29 de julio de 2015, mediante oficio con radicado No. 2015-41110-076190-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., dio alcance al oficio radicado con No. 2015-41110-072081-2 del 17 de julio de 2015, solicitando la Suspensión de los términos legales para la expedición del Concepto de Viabilidad Técnica del proyecto de plan parcial Marcas Mall, hasta tanto se concretaran los acuerdos legales entre la Fiduciaria Bancolombia S.A en calidad de administradora del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-150514, propiedad del Fondo de Capital Privado Bancolombia y la Promotora Centro Comercial Marcas Mall S.A.S., en virtud de los cuales pueda ser posible la vinculación de la citada Fiduciaria al proyecto.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

Noviembre 23

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

Que una vez estudiada la solicitud realizada por la Empresa de Renovación Urbana EMRU E.I.C., respecto a la suspensión de términos legales para la expedición del concepto de Viabilidad Técnica del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall, la Subdirección del POT y Servicios Públicos el día 03 de agosto de 2015, mediante oficio con radicado No. 2015413220058811, informó que *“(...) atendiendo al principio del debido proceso constitucional de las actuaciones administrativas, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y debido a que la Empresa de Renovación Urbana EMRU – EIC debe demostrar la gestión con los propietarios de los predios incluidos en el área de planificación del plan parcial, este Despacho considera suspender los términos de revisión del presente proyecto, hasta que la EMRU demuestre las gestiones y acuerdos del caso, los que deberán ser incorporados a la formulación”*.

Que el día 27 de noviembre de 2015, mediante oficio con radicado No. 2015-41110-123145-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., radicó nuevamente la documentación de la Formulación del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que el día 18 de diciembre de 2015, mediante oficio con radicado No. 2015-41110-129901-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., adjuntó la carta expedida por la Fiduciaria Bancolombia S.A., como vocera y administradora del Fondo de Capital Privado – Fondo Inmobiliario Colombia, la cual señala que *“(...) Después de revisar los documentos, se trabajó conjuntamente y se ajustó la propuesta urbanística y el reparto de cargas y beneficios entre partícipes, modificaciones que quedaron incorporadas en el proyecto de plan parcial que se presenta de nuevo a estudio por parte del DAPM. Como es nuestro propósito continuar participando en el proceso de adopción del plan parcial, de manera respetuosa solicitamos se nos informe cualquier observación o requerimiento que emane de este Departamento Administrativo”*, con lo que se evidencia el conocimiento del proyecto por parte de la Fiduciaria Bancolombia S.A., Administradora del Fondo de Capital Privado.

Que el día 14 de enero de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016413220001621, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, una vez analizadas las modificaciones y ajustes a la formulación del proyecto de plan parcial realizadas por la Empresa de Renovación Urbana EMRU E.I.C. y, en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011<sup>1</sup>, requirió la realización de ajustes a las observaciones, a fin de cumplir las disposiciones del POT y la demás normativa vigente.

Que el día 12 de febrero de 2016, mediante radicado No. 2016-41110-012602-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., solicitó prórroga para el cumplimiento de los requerimientos establecidos mediante oficio con radicado No. 2016413220001621.

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

Noviembre 23

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Que el día 29 de febrero de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016413220015411, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal encontró procedente ampliar los términos para la realización de los ajustes inherentes a la formulación, hasta por un máximo de un (1) mes, so pena de entenderse como desistido el trámite.

Que el día 11 de marzo de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016-41110-022842-2, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en calidad de Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, toda la documentación que hace parte de la Formulación del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que el día 15 de marzo de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016413220020061, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, le informó al peticionario que el proyecto de plan parcial se encuentra en proceso de revisión, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y que a más tardar el día 29 de abril de 2016, habría un pronunciamiento de fondo, o se pronunciaría acerca de la prórroga del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que el día 27 de abril de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016413220028391, la Subdirección del POT y Servicios Públicos, una vez analizada la formulación radicada y, en los términos del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011<sup>2</sup>, requirió ajustes a la formulación presentada.

Que el día 03 de junio de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016-41110-056941-2, el doctor Nelson Londoño, en calidad de Gerente (E) de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C., radicó nuevamente ante este Departamento Administrativo toda la documentación pertinente que hace parte de la Formulación del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que el día 08 de julio de 2016, mediante oficio con radicado No. 2016413220045571, la Subdirección del POT y Servicios Públicos le informó al peticionario que el proyecto de plan parcial se encuentra en proceso de revisión, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y que a más tardar el día 19 de julio de 2016, habría un pronunciamiento de fondo, o en su defecto la prórroga del proyecto de Plan Parcial Marcas Mall.

Que la propuesta de usos del suelo establecida en el proyecto de plan parcial de renovación urbana Marcas Mall, se encuentra conforme a la clasificación general de usos y tratamientos contenidos en la Ficha Normativa PUR-PN-62-I adoptada mediante el Acuerdo 196 de 2006 y, a su vez, los establecidos en la columna Económica Predominante de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

<sup>2</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Que la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizó el estudio del proyecto de plan parcial Marcas Mall, encontrando que se encuentra ajustado a las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial, y expidió concepto de viabilidad del mismo, mediante Resolución No. 4132.2.21-004 del 19 de julio de 2016, acorde a la Resolución No. 4132.2.21-110 de 2013.

Que el presente plan parcial no presenta ninguna de las situaciones mencionadas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, por tanto, no es objeto de concertación ante la autoridad ambiental, tal como se expresó en la Resolución No. 4132.2.21-004 del 19 de julio de 2016.

Que la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, se posesionó como Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, como consta en el Acta de Posesión 0417 de 04 de agosto de 2016 y el Decreto Municipal 411.0.20.0460 del 4 de agosto de 2016.

Que la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la doctora María de las Mercedes Romero Agudelo, en cumplimiento de artículo 11 de la Ley 1437 de 2011 y el numeral 150 del Decreto 1400 de 1970, que establecen que los servidores públicos que deban adelantar o sustanciar actuaciones administrativas, realizar investigaciones, practicar pruebas o pronunciar decisiones definitivas, deberán declararse impedidos cuando hayan conocido del asunto en oportunidad o instancia anterior, mediante la comunicación 2016413220018794 del 10 de agosto de 2016, se declaró impedida para dar trámite a la adopción del proyecto de plan parcial de renovación urbana Marcas Mall.

Que el señor Alcalde Municipal MAURICE ARMITAGE CADAVID, mediante la Resolución No. 411.0.21.0356 del 7 de septiembre de 2016, "Por medio del cual se resuelve un impedimento", designó al doctor Oscar Eduardo Escobar García, en calidad de Subdirector de Desarrollo Integral como Director Ad Hoc del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para que conozca y realice las gestiones y actuaciones correspondientes a la aprobación del plan parcial de renovación urbana denominado Marcas Mall.

Que por lo anteriormente expuesto y, teniendo en cuenta que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, este Despacho considera que es procedente la adopción del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Marcas Mall ubicado entre las Calles 52 y 56 y entre las Carreras 1 y 5 Norte, de un sector del barrio La Flora Industrial.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.  
DEFINICIONES GENERALES

*de*  
*de*  
*de*

*el 9 de*  
*Agosto*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Marcas Mall, con todos los programas y proyectos que lo componen, 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 Renovación Urbana Marcas Mall, se encuentra localizada en el barrio La Flora Industrial de la Comuna 4, en la Pieza Urbano – Regional y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: la Calle 56, entre Carreras 1 y 5 N.  
 Por el Oriente: la Carrera 1; entre Calles 52 y 56.  
 Por el Sur: la Calle 52, entre Carreras 1 y 5 N.  
 Por el Occidente: la Carrera 5 N; entre Calles 52 y 56

PARÁGRAFO 1: La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene un cabida de 114.254,65 m<sup>2</sup>, equivalente a 11,42 hectáreas aproximadas, que corresponden a las manzanas catastrales A0490, A0491, A0492 y A0493 del barrio La Flora Industrial; área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 TOPOGRAFÍA Y ESTRUCTURA PREDIAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del área de planificación, entendida ésta como la identificación de los predios privados que la componen, se presenta en el siguiente cuadro:

CUADRO 4. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

MANZANA	NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN FOLIO	ÁREA TOPOGRAFÍA
C- 0490	C049000010000	370-150514	1) Carrera 1 Norte y 3 Norte Calles 53 y 54 Urbanización La Flora Industrial, 2) Carrera 5 Norte # 55 - 24 Barrio La Flora Industrial	14.480,720
C- 0491	C049100010000	370-11265	1) Calle 53 # 1N-68, 2) Carrera 1 Norte 55 N-40 (hoy), 3) Carrera 4 Norte 55N-40, 4) Calle 55 # 1N-68	3.934,500
	C049100020000	370-157298	1) Calle 54 Carrera 2 Norte Edificio y lote cruce urbanización La Flora, Calle 56 # 1N 41 lote y construcción.	9.131,750
	C049100030000	370-115927	1) Lote cruce Carrera 1, o directa Cali Palmira con Calle 53 que hace parte de la Hacienda La Flora, 2) Carrera 1 # 55-07 Urbanización La Flora actual	1.828,350
	C049100040000	370-802744	Lote de terreno (Metrocali) Calle 56 Norte con Carrera 1	58,130
C - 0492	C049200010000	370-187446	1) Calle 52 1-N-100 Carrera 4 Norte hoy.	3.168,760
	C049200020000	370-695292	1) Carrera 1 # 52-A-31 y 52-A-73, 2) Carrera 1 # 54-99 y Calle 55 # 1-45 Barrio La Flora Industrial.	24.137,960
	C049200040000	370-780114	1) Carrera 1 o Avenida Uribe Uribe # 52- N - 175 Calles 52 y 53 Barrio El Pueblo	1.905,210
	C049200050000	370-444496	1) Carrera 1 # 52 N- 41( dirección tabulado)	1.227,870
	C049200060001	370-450765	1) Lote de terreno (Carrera 1 # 52 N 05 dirección tabulado)	559,900
	C049200060002	*	Carrera 1 # 52 N - 05	
	C049200070000	370-444494	1) Calle 52 con Carrera 1 - lote, 2) Calle 52 # 1N-74 local.	352,950
	C049200080000	370-233769	1) Lote # 1 Calle 52 Carrera 1 Norte, 2) Calle 52 # 1 N-52	612,520
	C049200090001	370-450766	1) Lote de terreno. ( Calle 52 # 1 N- 4 dirección tabulado)	759,750
	C049200090002	*	Calle 52 # 1 N- 04	
C049200100000	370-746914	Lote de terreno Carrera 1 con Calle 52 (Metrocali S.A.)	26,270	

*[Firma]*

*[Firma]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

MANZANA	NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN FOLIO	ÁREA TOPOGRAFÍA
	C049200110000	370-811099	Lote de terreno. Carrera 1 con Calle 55 Norte (Metrocali S.A.)	231,200
C - 0493	C049300010000	370-85834	1) Calle 52 Norte Carrera 2 hoy 4 Norte lote 2) Calle 52 # 4-N - 04 Barrio La Flora Industrial	4.738,730
	C049300020000	370-131359	1) Lote sector industrial Urbanización La Flora, 2) Carrera 5 Norte # 52-26/97 lote de terreno y construcción.	12.623,170
	C049300030000	370-171770	Carrera 5 Norte con Calles 52 y 53 Urbanización La Flora Industrial	3.899,290
	C049300040000	370-249868	Calle 55 Norte # 4N-70 / 110 Urbanización La Flora Industrial	2.314,460
	C049300050000	370-171748	1) Carrera 2N Calles 52 y 53 Urbanización La Flora, 2) Carrera 4 N entre Calles 52 y 53, 3) Carrera 4 N # 52 - 137 (actual)	2.000,000
	C049300060000	370-36919	1) Calle 53 Carreras 2/3 Norte Urbanización La Flora Industrial 2) Hoy Calle 55 Norte Carreras 4 y 5 Norte.	2.800,000
	C049300070000	370-171749	1) Carrera 2 Norte entre Calles 52 y 53 Urbanización La Flora, 2) Carrera 4 N entre Calles 52 y 53, 3) Carrera 4 Norte # 52 -137 actual.	870,000

\* Mejora.

PARÁGRAFO 1: La información de la identificación predial es tomada de los folios de matrícula inmobiliaria expedidos el 17 de febrero de 2016, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, complementada con la información suministrada por la Subdirección de Catastro por medio de oficio radicado No. 2015413150007054 del 07 de abril de 2015, y las áreas de los predios se verifican con base en el Levantamiento Topográfico elaborado por el Técnico Hugo Mejía Cano, verificado y certificado por el Topógrafo Jaime Álzate Quintero, con matrícula profesional 01-11737 de Cali.

PARÁGRAFO 2: Los predios propiedad de Metrocali S.A., no suman para el área privada inicial, por cuanto corresponden a espacio público.

PARÁGRAFO 3: En caso de presentarse diferencias en las áreas aquí relacionadas, será obligación de los propietarios de los predios realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.  
Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.
2. CARTOGRAFÍA DE SOPORTE.

CUADRO 5. LISTADO CARTOGRAFÍA PLAN PARCIAL

PLANO	PLANOS DECRETO PLAN PARCIAL MARCAS MALL	ESCALA
D1	TOPOGRAFÍA Y ESTRUCTURA PREDIAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1:750
D2	JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL	1:750

*el/ta Mejía*

*Amorín*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

PLANO	PLANOS DECRETO PLAN PARCIAL MARCAS MALL	ESCALA
D3	SISTEMAS ESTRUCTURANTES	1:1.250
A1	RED DE ACUEDUCTO	1:750
A2	RED DE ALCANTARILLADO COMBINADO	1:750
E1	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	1:750
E2	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1:750
E3	RED DE TELECOMUNICACIONES	1:750
F1	PROYECTO URBANÍSTICO	1:750
F2	MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES VIALES	1:750
F3	ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS	1:750
F4	DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	1:750
F5	ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	1:750
F6	ÁREA ÚTIL, USOS APROVECHAMIENTOS	1:750
F7	ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS	1:750
F8	SUBÁREAS DE MANEJO NORMATIVO	1:750
F9	ZONAS PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALÍA	1:750

ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese el siguiente cuadro que contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO 6. CUADRO GENERAL DE ÁREAS

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL MARCAS MALL		M <sup>2</sup>	Ha	%
ÁREA BRUTA		114.254,658	11,42	
ÁREA VÍAS EXISTENTES		22.593,168	22,90	
PREDIOS PROPIEDAD DE METROCALI CON DESTINACIÓN A ANDENES*		315,600	0,31	
ÁREA PRIVADA ACTUAL (ÁREA GENERADORA DE CESIONES)		91.345,890	9,13	100%
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	CESIÓN ZONA VERDE	13.701,884	1,37	15%
	CESIÓN EQUIPAMIENTO	-	-	-
	CESIÓN BAHIAS VEHICULARES	536,697	0,53	0,58%
	REGULARIZACIÓN ANDÉN CARRERA 5N	359,539	0,67	0,39%
TOTAL CESIONES		14.598,120	1,45	15,98%
ÁREA ÚTIL		76.747,770	7,67	84,02%

\*Los predios identificados con los Nos. C049200100000 y C049200110000 de la Manzana C0492 y el predio No. C049100040000 de la Manzana C0491, propiedad de METROCALI S.A., tienen destinación para espacio público (andén peatonal) de acuerdo con la comunicación No. 915.120.1.3015-2015 del 20 de agosto de 2015, emitida por METROCALI S.A.

PARÁGRAFO. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar las áreas del levantamiento topográfico de los predios y el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. En concordancia con lo determinado en el Acuerdo 069 de 2000, para la consolidación del Modelo de Ocupación de la ciudad, los objetivos de este Plan Parcial son los siguientes:

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(  
Noviembre 23  
)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

#### Objetivos generales:

- Propender por la transformación urbanística de las zonas determinadas en el POT con tratamiento de Renovación Urbana, recuperando sectores deteriorados en la ciudad, promoviendo la transformación a lo largo del área de influencia del Corredor del Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM de la Carrera 1.
- Poner en marcha procesos de actuación urbanística a través de proyectos que produzcan procesos de transformación en la estructura urbana, tanto del sector como las localizadas en la zona industrial de las Comunas 3, 4 y 8.
- Disminuir la presión existente por el suelo de las áreas de expansión, promoviendo nuevos desarrollos urbanos integrales a partir de la oferta de suelo ya urbanizado para el desarrollo de proyectos comerciales y habitacionales.
- A partir de la adecuada dotación de espacio público y de servicios públicos, renovar sectores identificados en desuso o que requieran replantearse con actividades referidas con la dinámica socioeconómica productiva – empresarial o de aquellas idéntificadas con los usos relacionados con la economía popular.
- Adoptar programas de mejoramiento de entorno en lo referente a dotación de espacio público, con el fin de impulsar un modelo de ciudad concentrada, donde se aprovechen las condiciones urbanísticas existentes en áreas de las comunas 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12, y los tamaños prediales de las comunas localizadas en el pericentro de la ciudad y en antiguas zonas industriales de las comunas 3, 4 y 8.
- Promover la asociación público – privada, garantizando una adecuada interconexión y accesibilidad con las zonas vecinas, la movilidad entre las Unidades de Actuación Urbanística y la coherencia con los perfiles viales del sector, de conformidad con los propósitos establecidos por la Ley 388 de 1997 y sus instrumentos de gestión.

#### Objetivos Específicos

- Impulsar y transformar sectores degradados o en desuso como los que se presentan en la Comuna 4, en el marco de un esquema de gestión asociativo entre el sector público y el privado, renovando la estructura urbana en la ciudad a partir de nuevos elementos de uso colectivo en infraestructura, en servicios y en nuevos espacios públicos.
- Ejecutar un proyecto de desarrollo inmobiliario comercial, de servicios y habitacional en el área delimitada en el presente Plan Parcial, cuya zona presenta excelentes condiciones de movilidad como las zonas localizadas en el área de influencia del Sistema Integrado de Transporte Masivo, a partir de la recuperación de suelo urbanizado con buena infraestructura de servicios públicos.
- Adelantar un programa estratégico, aplicando el re-uso del suelo en zonas como la Comuna 4, donde se reconocen procesos de deterioro continuado en las edificaciones y la transformación de los usos a favor de actividades de alto impacto.
- Potenciar la calidad paisajística y climática de los sectores aledaños al río Cali y preservar este recurso natural, generando articulación entre el espacio público que se

d. J. J. J.

ALCALDE  
SANTIAGO DE CALI



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

genera en el Plan Parcial de Renovación Urbana MARCAS MALL y el río tutelar de la ciudad.

ARTÍCULO 7. CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Determinínense como criterios de planificación del presente Plan Parcial los siguientes:

- Desarrollar proyectos urbanos que consoliden a Santiago de Cali como el principal polo urbano del sur occidente del País por su localización estratégica y por la variada oferta de servicios con cobertura a los departamentos del Cauca, Chocó y Nariño.
- Planificar en el pericentro de la ciudad y sobre los Corredores Viales y Troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo, un proceso flexible de soluciones que el mercado posibilite, como desarrollos inmobiliarios comerciales, de servicios y con impulso en la construcción de vivienda a partir de Unidades de Actuación Urbanística UAU y Unidades de Gestión- UG.
- Consolidar hacia el norte de la ciudad el desdoblamiento del área central de la actividad de comercio y servicios que se presenta especialmente hacia las comunas 2 y 4, consolidando centros comerciales complementados con desarrollo de núcleos residenciales.
- Restructurar el ambiente urbano del sector, a partir de un ajuste en áreas urbanas que presentan deterioro, planificando nuevas áreas para actividad comercial, espacio público, vivienda, servicios y nuevas áreas de trabajo.
- Generar espacios públicos de dominio y uso público, sobre el cual las personas puedan circular libremente y que sirva para el esparcimiento de los habitantes del sector y de la comuna, sobre el cual se desarrollen actos colectivos, actividades culturales y también comerciales, si fuere el caso.
- Facilitar las relaciones sociales de la comunidad del sector, integrándola culturalmente acogiendo y mezclando distintos grupos sociales y comportamientos, y, ofreciendo espacios activos y pasivos para el disfrute de la gente, la vida urbana y de distintas expresiones comunitarias.

## CAPÍTULO II.

### SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 8. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el artículo 352 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 -POT, y las disposiciones de este Plan Parcial, las áreas de cesión para zonas verdes a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 15% del área bruta del plan parcial, entendida como el área privada inicial o Área Generadora de Cesiones — AGC. El área total de espacio público se identifica en el plano F3 ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO. Las áreas destinadas específicamente a zonas verdes se presentan en el siguiente cuadro:

*[Firma]*

*[Firma]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(  
Now )  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA  
MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS  
1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO  
DE CALI"

CUADRO 7. CUADRO GENERAL DE CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO

DESCRIPCIÓN	ÁREA	% SOBRE EL AGC
Área Generadora de Cesiones (AGC)	91.345,890 M2	100,00%
Área de cesión OBLIGATORIA 15%	13.701,884 M2	15,00%

PARÁGRAFO. Las obligaciones para construcción y adecuación de las cesiones de espacio público, distribuidas por Unidades de Actuación urbanística, se desarrollan en los artículos 25, 26 y 27 del presente Decreto.

ARTÍCULO 9. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido en los artículos 344, 345, 346, 347, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 361 y 362 del Acuerdo 069 de 2000 -Plan de Ordenamiento Territorial de Cali.

PARÁGRAFO 1. El proceso de entrega de las áreas de cesión de zonas destinadas para espacio público (zonas verdes y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 2. 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.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el artículo 398 del POT - Acuerdo 069 de 2000, todas las edificaciones, urbanizaciones y parcelaciones, deberán cumplir con las normas y disposiciones relacionadas con accesibilidad y tránsito de personas con movilidad reducida, vehículos, equipos y personal para la atención de emergencias, acorde con lo establecido en la Ley, y en el Acuerdo Municipal 02 del 25 de febrero de 1997, y demás normas que los modifiquen y/o adicionen.

PARÁGRAFO 4. El tratamiento de arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes y separadores viales, debe enmarcarse según lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo 0353 de 2013.

ARTÍCULO 10. EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Por encontrarse el área de planificación del Plan Parcial Marcas Mall en un sector desarrollado de la ciudad debe ceder el 15% de su área privada actual para zonas verdes, en consecuencia no está obligada a realizar cesiones por concepto de equipamiento colectivo, de conformidad con el artículo 352 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 11. SISTEMA AMBIENTAL: Previo a la obtención de las licencias a que haya lugar, debido a que se van a intervenir y compensar individuos, se deberá contar con los permisos para el aprovechamiento forestal, cuyo trámite se deberá adelantar ante el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, conforme al

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20. *0621* DE 2016

*Noviembre 23*

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Decreto - Ley 2811 de 1974, el Decreto Nacional 1791 de 1996, y el Estatuto de Silvicultura Urbana contenido en el Acuerdo Municipal N° 0353 de octubre de 2013. Así mismo, el DAGMA deberá aprobar el plan de manejo ambiental.

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El Sistema de Movilidad del Plan Parcial conformado por las vías arteriales principales, arteriales secundarias, colectoras y locales, se encuentran ilustradas en los Planos No D2 JERARQUIZACIÓN VIAL y F2 MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES VIALES, las cuales se describen a continuación:

CUADRO 8. DESCRIPCIÓN GENERAL VÍAS PLAN PARCIAL

CLASIFICACIÓN VIAL	NOMENCLATURA	TRAMO	
		DESDE	HASTA
VÍA ARTERIAL PRINCIPAL	Carrera 1 (Corredor SITM)	Calle 52	Calle 56
VÍA SECUNDARIA	Calle 52	Carrera 1	Carrera 5 N
VIAS COLECTORAS	Calle 56	Carrera 1	Carrera 5 N
	Carrera 5 N	Calle 52	Calle 56
VÍAS LOCALES	Carrera 4 N	Calle 52	Calle 56
	Calle 55	Carrera 1	Carrera 5 N

PARÁGRAFO 1. El andén de la Carrera 5N, entre las Calles 55 y 56, se regularizará cediendo un área 359,539 m<sup>2</sup> de suelo, como se indica en los planos F2 MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES VIALES y F5 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.

PARÁGRAFO 2. Las obligaciones para construcción y adecuación de las vías, discriminadas por Unidad de Actuación Urbanística, se desarrolla en los artículos 25, 26 y 27 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. Para el sistema vial del plan parcial se deberá tener en cuenta las disposiciones contenidas en el Manual de Señalización Vial del Ministerio de Transporte, adoptado mediante Resolución 1885 de 2015.

ARTÍCULO 13. CICLORRUTAS. Al área de planificación del presente plan parcial le corresponde la construcción de las siguientes ciclorrutas, las cuales se encuentran ilustradas en el plano No. D2 F2 MOVILIDAD RED VIAL Y PERFILES VIALES y en el siguiente cuadro:

CUADRO 9. CUADRO CICLORRUTAS PLAN PARCIAL

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 5N	2,40	Calle 52	Calle 56
Calle 52		Carrera 1	Carrera 5N
Calle 56		Carrera 1	Carrera 5N

PARÁGRAFO. Las obligaciones para construcción y adecuación de las ciclorrutas, distribuidas por Unidades de Actuación Urbanística, se desarrollan en los artículos 25, 26 y 27 del presente Decreto.

*Maldonado*

*Handwritten signatures and initials*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(Noviembre) 23

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

ARTÍCULO 14. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. Para el manejo de los estacionamientos de vehículos y zonas de cargue y descargue del presente plan parcial, se deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 366 del Acuerdo 069 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial y, dado el caso, por el Esquema Básico de Implantación.

ARTÍCULO 15. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Los Corredores que conforman el Sistema Integrado de Transporte Masivo del presente plan parcial, se muestran en el Plano D2 – Jerarquización del Sistema Vial. Dichos Corredores son: la Carrera 1 como Corredor Troncal, la Calle 52 como Corredor Pretroncal y la Calle 56 como Ruta Alimentadora.

El plan parcial se obliga a la cesión de bahías para paradas del SITM. El área de cesión de las bahías corresponde a 536,697 M2 distribuida así:

- La UAU N° 1 cede 226,428 M2 por (2) bahías, (i) una en la Carrera 4 Norte con área de 129,770 M2 y (ii) la otra en la Calle 55 con área de 96,658 M2.
- La UAU N° 2 cede 164,127 M2 por una bahía localizada en la Calle 52.
- La UAU N° 3 cede 146,142 M2 por una bahía localizada en la Calle 56 (bahía MIO).

CESIÓN DE BAHÍAS	M2
UAU N° 1 (Manzana C - 0492)	
Carrera 4 Norte	129,770
Calle 55	96,658
UAU N° 2 (Manzana C - 0493)	
Calle 52	164,127
UAU N° 3 (Manzana C - 0491)	
Calle 56 (Bahía MIO)	146,142
TOTAL	536,697

ARTÍCULO 16. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS. El área objeto de intervención del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios 550.4-DP-0629-14 del 29 de junio de 2014, emitido por EMCALI EICE ESP para energía eléctrica; el oficio 310DT-102/2015, emitido por EMCALI EICE ESP para acueducto y alcantarillado; el oficio 421.3-DP-0478-014 del 17 de abril de 2014, emitido por EMCALI EICE ESP para telecomunicaciones; el oficio PQR-24245 del 23 de abril de 2015, para redes y abastecimiento de gas natural domiciliario emitido por Gases de Occidente; y el oficio del 02 de abril de 2012, emitido por la empresa Promoambiental S.A., para la recolección y disposición final de residuos sólidos. El trazado de las redes de Servicios Públicos Domiciliarios se muestra en los siguientes planos: A1 RED DE ACUEDUCTO,



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(Noviembre) 23

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

A2 RED DE ALCANTARILLADO COMBINADO, E1 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, E2 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, E3 RED DE TELECOMUNICACIONES.

PARÁGRAFO 1: Estos planos son de carácter indicativo, por lo que 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: La reposición y adecuación de redes para la prestación de los servicios públicos para este plan parcial, se relacionan en los artículos 25, 26 y 27 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, debe proveerse mediante la canalización de ductos (soterramiento) 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 4. El diseño del Sistema de Alumbrado Público –SAP- deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público –RETILAP- y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE-, las demás normas concordantes, vigentes, aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 5. 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"*.

PARÁGRAFO 6. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y las demás normas que lo modifique o sustituya.

### CAPÍTULO III. NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 17. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 76.747,770 M2. La estructura de espacios privados se expresa en el PLANO No. F6 ÁREA ÚTIL USOS Y APROVECHAMIENTOS y en el siguiente cuadro:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0821 DE 2016

*Noviembre '23*

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

CUADRO 10. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN	ÁREA ÚTIL (m2)
UAU 1	27.589,754
UAU 2	24.694,675
UAU 3	12.514,268
UAU 4	11.949,073
TOTAL	76.747,770

ARTÍCULO 18. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial de renovación urbana Marcas Mall, se reglamenta conforme a la Ficha Normativa, que hace parte integral del presente Decreto, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del Artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

CUADRO 11. FICHA NORMATIVA

Pieza Urbana: Pieza Urbano – Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-00-RR
Comuna: 4	Área del Polígono Normativo (ha): 11,42
Barrio: La Flora Industrial (0420)	
ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	
I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL PLAN PARCIAL	
1.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD: Mixta (Artículos 260 y 261 del POT)	
Pertencen al área de actividad mixta los sectores donde se presenta una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo.	
1.2 USOS	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

*Noviembre 23*

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"**

El polígono normativo del plan parcial Marcas Mall tendrá una mezcla equilibrada entre actividades de carácter económico con predominio del comercio y los servicios, con usos de carácter habitacional en proporción aproximadamente de un 40 a un 60% del área bruta de las edificaciones del polígono normativo.

\* Se aplicará la matriz de clasificación y jerarquización de usos (Art. 247 y 417) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.

\*Se permite el uso de actividades comerciales, de servicios y habitacionales establecidos en la columna "Mixta" de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos -Decreto Municipal 1151 de 2000.

\*Para la Carrera 1, clasificada como Vía Arteria Principal, se permitirán los usos correspondientes a la columna "Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad" de la matriz de Clasificación y jerarquización de usos del suelo establecida en el Decreto reglamentario 1151 de 2000.

\*Para la Calle 52, clasificada como Vía Arteria Secundaria, y la Calle 56 y Carrera 5 Norte, clasificadas como Vías Colectoras, se permitirán los usos correspondientes a la columna "Vías Arterias Secundarias y Colectoras en Área de Actividad Mixta" teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4 del POT.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

2.1 TRATAMIENTOS Y SUBÁREAS DE MANEJO

Tratamiento: Renovación Urbana

Renovación por Redesarrollo, mediante la formulación de Plan Parcial sujeto a reordenamiento general, recualificando y potencializando la zona y el área de influencia del SITM, lo que implica generación de un nuevo espacio urbano ambiental completamente renovado, sustitución parcial de redes de infraestructura, y elevación de los índices de construcción y alturas resultantes. Presenta cuatro (4) Subáreas de manejo.

2.2 APROVECHAMIENTOS

Variables	SUBÁREA 1 (UAU 1)	SUBÁREA 2 (UAU 2)	SUBÁREA 3 (UAU 3)	SUBÁREA 4 (UAU 4)
	AGRUPACIÓN O CONJUNTO / LOTEO INDIVIDUAL			
	Multifamiliar. / Unifamiliar.			
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (I.o) (*)	0,80	0,60	0,8	0,6
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.c) (*)	5,435	5,033	6,047	6,027
FRENTE DE LOTE MÍNIMO (M2)	Existente			
ÁREA DE LOTE MÍNIMO (M2)	1 Manzana			
AISLAMIENTOS LATERALES	5 mts a partir del 6 piso			
AISLAMIENTOS POSTERIORES	Del 6° al 12° = 6 mts			

(\*) Índices de Ocupación (Io) e Índices de Construcción (Ic) calculados sobre área generadora de cesiones (AGC).

III. NORMAS COMPLEMENTARIAS

3. NORMA PARA ESTACIONAMIENTOS

3.1. Lo establecido en la norma sobre "Estacionamiento de vehículos y Zonas de Cargue y Descargue" del artículo 366 (literales a, b, c, d, e, f, g, h, m, p, y r) del POT – Acuerdo 069 de 2000 y para actividad habitacional un (1) parqueadero por cada vivienda para residentes y un (1) parqueadero por cada ocho (8) viviendas para visitantes como relación mínima.

- En las zonas de parqueadero de las cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística – UAU - se permitirá la localización de duplicadores para estacionamiento de vehículos, a excepción de parqueadero de visitantes en Conjuntos Residenciales.
- Los parqueaderos para visitantes en los sistemas de agrupación o conjunto multifamiliar, o en loteo individual, podrán ocupar el área de antejardín, siempre y cuando se garantice un asilamiento de dos (2) metros lineales con respecto a la edificación, que este sea igual o mayor a cinco (5) metros lineales, y se garantice la continuidad de andenes en dimensión y nivel.
- En agrupaciones o conjuntos de vivienda multifamiliar o en loteo individual, los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
- Los parqueaderos para visitantes podrán ser solucionados al menos en un 50% al exterior del conjunto, a manera de playa o bahía no cubierta y deberán estar claramente demarcados.

*[Firma]*

*[Firma]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA  
MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS  
1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO  
DE CALI"

-	En caso que los parqueaderos para residentes sean cubiertos, esta área no se contabilizará dentro de los cálculos de los índices de ocupación y construcción.
4.	<b>NORMAS APLICABLES PARA ANTEJARDINES.</b> Para este aspecto rige lo que establece el artículo 138 del Acuerdo 069 de 2000,
5.	<b>ÁREA COMUNAL DE USO PRIVADO.</b> Para conjuntos de diez o más viviendas se deberán conservar un área comunal de uso privado a razón de diez (10) M2 por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) M2. Dicha área de uso comunal podrá estar planteada en parte o en su totalidad en el primer piso o en pisos superiores, garantizando con su conformación y diseño el uso para la cual está establecida, siempre y cuando su acceso se haga a través de un área o espacio de común.
6.	<b>SECCIÓN DE VÍAS INTERNAS</b> Las calzadas de las vías vehiculares internas y de maniobra para los parqueaderos privados deberán tener un ancho mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros lineales. En caso de que la vía no tenga parqueaderos a ambos costados la calzada podrá tener un ancho mínimo de cinco (5.0) metros lineales. Aplica también para Multifamiliares en loteo individual.
7.	<b>PORTERÍA Y UNIDAD DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS (UAR).</b> La portería y la UAR se localizarán fuera del antejardín y deben ubicarse al interior del predio en áreas comunes. La UAR debe localizarse de tal manera que permita su desalojo y recolección de residuos sólidos. Será aplicable el artículo 371 de "Cerramientos" del Acuerdo 069 de 2000 y las disposiciones del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos de Santiago de Cali PGIRS 2015-2027.
8.	<b>PARAMENTOS Y ANDENES.</b> Este polígono normativo se desarrollará atendiendo la propuesta del planteamiento urbanístico y perfiles viales contenidos en el Plan Parcial.
9.	<b>ACCESIBILIDAD.</b> Se regirá por lo que establece el artículo 398 del Acuerdo 069 de 2000.
10.	<b>SISTEMA DE URBANIZACIÓN.</b> Se adopta como morfología urbanística la propuesta urbanística contenida en el Plan Parcial.
11.	<b>FRENTE DE LAS EDIFICACIONES.</b> En los conjuntos verticales deberán tener un frente máximo de ochenta (80) metros lineales.
12.	<b>FACHADAS FRENTE A VÍAS PÚBLICAS</b> Los conjuntos horizontales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías vehiculares, deberán plantear fachadas hacia el exterior, sobre el frente de todas las vías públicas, independientemente del lugar de acceso al conjunto. (Artículo 369 Acuerdo 069 de 2000).
13.	<b>REQUISITOS PARA URBANIZAR.</b> Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar, cumplan con el artículo 329 de "Requisitos para Urbanizar", el artículo N° 330 de "Tipos de Edificación", el artículo 331 de "Requisitos", el artículo 378 de "Provisión de Servicios Públicos" y el artículo 379 de "Especificaciones" del Acuerdo 069 de 2000.
14.	<b>AISLAMIENTOS</b> Los aislamientos laterales y posteriores se encuentran especificados en el cuadro N° 2.2 de aprovechamientos de la presente ficha normativa. En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales.
15.	<b>ALTURAS</b> Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno, sin sobrepasar en ningún punto la altura máxima permitida.
16.	<b>VOLADIZOS</b> En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín.
17.	<b>COMPENSACIONES</b> El polígono normativo del presente Plan Parcial de Renovación Urbana no es generador ni receptor de compensaciones por derechos de construcción.
18.	<b>PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
autor de  
m



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

Noviembre 23

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de mayo 6 de 2015, "Por el cual se compilan los Acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal", y de lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal el análisis con la identificación de las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía para la liquidación respectiva.

**19. OTRAS DISPOSICIONES**

\* Las normas específicas del Plan Parcial Marcas Mall están contenidas en el presente Decreto.

\* Los artículos mencionados en la presente Ficha Normativa pertenecen al Acuerdo Municipal 069 de 2000 –POT.

\* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha Normativa y en el presente Decreto de Adopción se remitirá a lo dispuesto en el POT.

**ARTÍCULO 19. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** El plan parcial Marcas Mall, propone la destinación de 7.398,93 metros cuadrados para proyectos de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana, localizados en la Unidad de Actuación Urbanística No. 3.

**ARTÍCULO 20. DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS.** La densidad máxima de viviendas por hectárea neta urbanizable a desarrollar por el presente Plan Parcial, será la que establezca la Posibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado, que expida la empresa prestadora de los mismos en el área objeto de intervención, de manera previa al trámite de solicitud de licencia urbanística.

**CAPÍTULO IV.**

**MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 21. ESQUEMA BÁSICO.** El trámite de las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en la aplicación de este Plan Parcial, se resolverá de acuerdo con la cartografía y la normatividad señalada en el presente Decreto, por lo tanto, para tramitar las correspondientes licencias urbanísticas de los proyectos a ejecutar en desarrollo del plan parcial de renovación urbana Marcas Mall, no se requerirá de solicitud y expedición del Esquema Básico señalado en el artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000.

**ARTÍCULO 22. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN (EBI).** Las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial y que sean calificadas como de impacto mayor, según el artículo 252 del POT - Acuerdo 069 de 2000, deberán tramitar el Esquema Básico de Implantación, o el instrumento que aplique o lo sustituya, previa a la expedición de licencias urbanísticas.

**PARÁGRAFO 1.** El Esquema Básico de Implantación 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, soluciones peatonales a nivel o desnivel, y cualquier elemento que requiera el proyecto para garantizar la adecuada movilidad y tránsito en su área de influencia.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

El Esquema Básico de Implantación 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.

PARÁGRAFO 2. En caso que el (los) proyecto(s) se desarrolle en varias fases de construcción, se deberá tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación por cada una de ellas.

ARTÍCULO 23. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se detallan en este Decreto y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran, el área del Plan Parcial se desarrollará, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a través de la ejecución de cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se encuentran delimitadas en el plano F4 DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Las Unidades de Actuación Urbanística se desarrollarán de manera autónoma, cumpliendo las obligaciones urbanísticas y demás requisitos que se señalan en el presente Decreto y en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Para el desarrollo de cada Unidad de Actuación se deberá obtener una licencia única de urbanización o un único Proyecto Urbanístico General. Las áreas de las Unidades de Actuación urbanística son las siguientes:

CUADRO 12. ÁREAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UA U	MANZANA	No PREDIOS	ÁREA PLANIFICACIÓN (m2)	ÁREA PRIVADA INICIAL (m2)	ÁREA ÚTIL RESULTANTE MZ (m2)	CESIÓN DE ZONA VERDE	ÁREA CESIÓN ANDENES (m2)	ÁREA CESIÓN BAHIAS (m2)
1	C - 0492	12	38.786,85	32.724,92	27.589,754	4.908,738	(257,47)*	226,428
2	C - 0493	7	36.544,00	29.245,65	24.694,675	4.386,848	-----	164,127
3	C - 0491	4	19.503,88	14.894,60	12.514,268	2.234,19	(58,13)*	146,142
4	C - 0490	1	19.419,91	14.480,72	11.949,073	2.172,108	359,539	-----

\*Corresponde a los predios propiedad de Metrocali S.A., los cuales tienen destinación para adecuación de andenes, por lo tanto, no fueron incluidos dentro del reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 1. Para la obtención de las licencias de urbanización o de un único Proyecto Urbanístico General de las Unidades de Actuación Urbanística, previamente deberá cumplirse con los requisitos establecidos en los artículos 2.2.4.1.6.1.1 y 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o aquella que la modifique o sustituya.

En concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una Unidad de

*el 11/11/2016*

*de*  
*de*  
*de*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(Noviembre 22)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

Actuación Urbanística pueden solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, para ejecutar las obras de urbanismo definidas para dicha Unidad de Actuación, caso en el cual se denominará Unidad de Gestión. Acorde con esto, únicamente las UAU que estén conformadas por un solo predio, o las que contengan varios predios donde la totalidad de los propietarios que la conforman realizan la solicitud de la licencia de urbanismo, pueden denominarse como Unidades de Gestión, caso en el cual no requerirán de la aprobación y adopción del proyecto de UAU.

PARÁGRAFO 2. Desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que se inicie formalmente el trámite de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística de que trata el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, los inmuebles incluidos en el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en el ámbito del presente plan parcial, podrán tramitar y obtener licencias de construcción, en las modalidades de modificación, adecuación, reforzamiento estructural, cerramiento y restauración. En ningún caso se podrá aumentar el área edificada existente.

ARTÍCULO 24. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística que componen el Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, se presentan en el plano F4 y tienen las siguientes características:

- Unidad de Actuación Urbanística No. 1 (UAU – 1). Corresponde a la manzana con el número predial C – 0492, tiene un área útil de 27.589,754 M2. En esta manzana se desarrollará el Centro Comercial Marcas Mall con actividad mixta con predominio de comercio, servicios y vivienda.
- Unidad de Actuación Urbanística No. 2 (UAU – 2). Corresponde a la manzana con el número predial C – 0493, tiene un área útil de 24.694,675 M2. En esta manzana se desarrollarán proyectos inmobiliarios con actividad mixta con predominio de comercio, servicios y vivienda.
- Unidad de Actuación Urbanística No. 3 (UAU – 3). Corresponde a la manzana con el número predial C – 0491, tiene un área útil de 12.514,268 M2. En esta manzana se desarrollarán proyectos inmobiliarios con actividad mixta con predominio de comercio, servicios y vivienda.
- Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU – 4). Corresponde a la manzana con el número predial C – 0490, tiene un área útil de 11.949,073 M2. En esta manzana se desarrollarán proyectos inmobiliarios con actividad mixta con predominio de comercio, servicios y vivienda.

ARTÍCULO 25. CARGAS URBANÍSTICAS. De conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 las cargas que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de cada UAU, incluirán las adecuaciones y cesiones para zonas verdes, andenes, bahías vehiculares, construcción de calzadas, realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias de servicios públicos domiciliarios



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(*Noviembre 23*)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

de acueducto, alcantarillado y energía, redes para Tecnologías de la Información y Comunicación –TICs, y Sistema de Alumbrado Público.

Para el caso específico del presente Plan Parcial, en los Cuadros 13, 14, 15 y 16 se muestran las cargas que deberán ser asumidas. Así mismo, su localización se muestra en el Plano N° F5 ASIGNACIÓN CARGAS URBANISTICAS.

CUADRO DE CARGAS 13 – UAU 1

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Adecuación de Vías y Andenes	Carrera 1 (Calzada de servicio)	Calle 52	Calle 55	No se incluye en las cargas del PP, pues la vía se encuentra recientemente adecuada por Metrocali S.A. con recursos del SITM
	Carrera 4 Norte (media calzada)	Calle 52	Calle 55	
	Calle 52 (media calzada)	Carrera 1	Carrera 4 N	
	Calle 55 (media calzada)	Carrera 1	Carrera 4 N	
	Carrera 1 (andén)			Área: 767,854 m2
	Carrera 4 Norte (andén)			Área: 951,585 m2
	Calle 52 (andén)			Área: 545,513 m2
	Calle 55 (andén)			Área: 454,749m2
Ciclorrutas	Calle 52	Carrera 1	Carrera 4 N	Área ciclorruta: 320,430 m2
Cesión y Construcción de bahías	Carrera 4 N	Calle 52	Calle 55	Cesión, construcción y adecuación de bahía sobre la Carrera 4 Norte, con un área de 129,770 m2
	Calle 55	Carrera 1	Carrera 4 N	Cesión, construcción y adecuación de bahía sobre la Calle 55, con un área de 96,658 m2
Cesión y adecuación de Zona Verde				Cesión y adecuación de 4.908,738 m2 como zona verde correspondiente al 15% del área privada inicial, incluye alumbrado público y mobiliario urbano.
Servicios públicos -- red de acueducto	Calle 52	Carrera 1	Carrera 4 N	Reposición de redes
	Carrera 4 Norte	Calle 52	Calle 55	Reposición de redes
	Calle 55	Carrera 1	Carrera 4 N	Reposición de redes
Servicios públicos – red de alcantarillado combinado	Calle 52	Carrera 1	Carrera 4 N	Reposición de redes
	Carrera 4 Norte	Calle 52	Calle 55	Reposición de redes
	Calle 55	Carrera 1	Carrera 4 N	Reposición de redes
Tecnologías de la Información y la Comunicación –TICs				Todas las redes para TICs deben ir canalizadas
Sistema de Alumbrado Público				Iluminación de las vías y zonas verdes de la Unidad de Actuación

*el [firma]*

*[Firma]*  
*[Firma]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

*Noviembre 23*

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
				urbanística (ver parágrafo 4 del artículo 16 del presente Decreto).
Manejo ambiental				La compensación que defina el DAGMA por aprovechamiento forestal e impactos ambientales.
Costos sociales				Costo social de \$ 17.313.341

CUADRO DE CARGAS No. 14 – UAU 2

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Adecuación de Vías y Andenes	Calle 52 (media calzada)	Carrera 4N	Carrera 5N	
	Calle 55 (media calzada)	Carrera 4N	Carrera 5N	
	Carrera 4 Norte (media calzada)	Calle 52	Calle 55	
	Carrera 5 Norte (media calzada)	Calle 52	Calle 55	
	Carrera 4 Norte (andén)			Área: 857,378 m2
	Carrera 5 Norte (andén)			Área: 1.513,213 m2
	Calle 52 (andén)			Área: 661,624 m2
	Calle 55 (andén)			Área: 466,686 m2
Ciclorrutas	Carrera 5 Norte			Área ciclorruta: 516,398 m2
	Calle 52			Área ciclorruta: 310,754 m2
Cesión y Construcción de bahías	Calle 52	Carrera 4N	Carrera 5N	Cesión, construcción y adecuación de bahía sobre la Calle 52 con área de 164,127 m2 del SITM
Cesión y adecuación de Zona Verde				Cesión y adecuación de 4.386,848 m2 como zona verde correspondiente al 15% del área privada inicial, incluye alumbrado público y mobiliario urbano.
Servicios públicos – red de acueducto	Calle 55	Carrera 4N	Carrera 5N	Reposición de redes
	Carrera 5 Norte	Calle 52	Calle 55	Reposición de redes
	Calle 55	Calle 52	Calle 55	Reposición de redes
Servicios públicos – red de alcantarillado combinado	Calle 55	Carrera 4N	Carrera 5N	Reposición de redes
	Carrera 5 Norte	Calle 52	Calle 55	Reposición de redes
Tecnologías de la Información y la Comunicación – TICs				Todas las redes para TICs deben ir canalizadas

*[Firma]*

*[Firma]*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

*Noviembre 23*

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Sistema de Alumbrado Público				Iluminación de las vías y zonas verdes de la Unidad de Actuación urbanística (ver parágrafo 4 del artículo 16 del presente Decreto).
Manejo ambiental				La compensación que defina el DAGMA por aprovechamiento forestal e impactos ambientales.
Costos sociales				Costo social de \$16.312.193

CUADRO DE CARGAS No. 15 – UAU 3

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Adecuación de Vías y Andenes	Carrera 1 (calzada de servicio)	Calle 55	Calle 56	No se incluye en las cargas del PP, pues la vía se encuentra recientemente adecuada por Metrocali S.A. con recursos del SITM
	Carrera 4 Norte (media calzada)	Calle 55	Calle 56	
	Calle 55 (media calzada)	Carrera 1	Carrera 4 N	
	Calle 56 (media calzada)	Carrera 1	Carrera 4 N	
	Carrera 1 (andén)			Área: 316,872 m2
	Carrera 4 Norte (andén)			Área: 465,605 m2
	Calle 55 (andén)			Área: 456,794 m2
	Calle 56 (andén)			Área: 1.124,776 m2
Ciclorrutas	Calle 56			Área ciclorruta: 312,275 m2
Cesión y Construcción de bahías	Calle 56	Carrera 1	Carrera 4 N	Construcción y adecuación de bahía sobre la Calle 56 con área de 146,142 m2 del SITM
Cesión y adecuación de Zona Verde				Cesión y adecuación de 2.234,190 m2 como zona verde correspondiente al 15% del área privada inicial, incluye alumbrado público y mobiliario urbano.
Servicios públicos – red de acueducto	Calle 56	Carrera 1	Carrera 4 N	Reposición de redes
Servicios públicos – red de alcantarillado combinado	Calle 56	Carrera 1	Carrera 4 N	Reposición de redes
Tecnologías de la Información y la Comunicación –TICs				Todas las redes para TICs deben ir canalizadas

*el g... gual.*

*M... m...*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(Noviembre) 23

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Sistema de Alumbrado Público				Iluminación de las vías y zonas verdes de la Unidad de Actuación urbanística (ver parágrafo 4 del artículo 16 del presente Decreto).
Manejo ambiental				La compensación que defina el DAGMA por aprovechamiento forestal e impactos ambientales.
Costos sociales				Costo social de \$8.705.974

CUADRO DE CARGAS No. 16 – UAU 4

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Cesión y Adecuación de Vías y Andenes	Carrera 4 Norte (media calzada de servicio)	Calle 55	Calle 56	
	Carrera 5 Norte (media calzada)	Calle 55	Calle 56	
	Calle 55 (media calzada)	Carrera 4N	Carrera 5N	
	Calle 56 (media calzada)	Carrera 4N	Carrera 5N	
	Carrera 4 Norte (andén)			Área: 535,694 m2
	Carrera 5 Norte (andén)			Área adecuación: 766,040 m2 Área Cesión: 359,539 m2
	Calle 55 (andén)			Área: 400,073 m2
	Calle 56 (andén)			Área: 986,607 m2
Ciclorrutas	Carrera 5 Norte			Área ciclorruta: 216,728 m2
	Calle 56			Área ciclorruta: 333,513 m2
Cesión y adecuación de Zona Verde				Cesión y adecuación de 2.172,108 m2 como zona verde correspondiente al 15% del área privada inicial, incluye alumbrado público y mobiliario urbano.
Servicios públicos – red de acueducto	Calle 56	Carrera 4N	Carrera 5N	Reposición de redes
Servicios públicos – red de alcantarillado combinado	Calle 56	Carrera 4N	Carrera 5N	Reposición de redes
Tecnologías de la Información y la Comunicación – TICs				Todas las redes para TICs deben ir canalizadas



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

*Noviembre 22*

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

TIPO DE CARGA	LOCALIZACIÓN	TRAMO		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	
Sistema de Alumbrado Público				Iluminación de las vías y zonas verdes de la Unidad de Actuación urbanística (ver parágrafo 4 del artículo 16 del presente Decreto).
Manejo ambiental				La compensación que defina el DAGMA por aprovechamiento forestal e impactos ambientales.
Costos sociales				Costo social de \$8.668.493

ARTÍCULO 26. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – UAU: Las siguientes son las cargas totales de las obligaciones urbanísticas y costo social que asume el Plan Parcial:

CUADRO No. 17 – DISTRIBUCIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ENTRE PROPIETARIOS

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	TOTAL
<b>SUELOS DE CESION</b>					
Zonas verdes	\$ 4.469.971.430	\$ 3.411.948.113	\$ 2.041.598.267	\$ 1.818.194.799	\$ 11.741.712.609
Cesión Bahía	\$ 206.188.778	\$ 127.652.658	\$ 133.544.262	\$ -	\$ 467.385.698
Cesión Anden	\$ -			\$ 300.957.383	\$ 300.957.383
<b>subtotal suelo Objeto de Reparto</b>	<b>\$ 4.676.160.208</b>	<b>\$ 3.539.600.771</b>	<b>\$ 2.175.142.529</b>	<b>\$ 2.119.152.183</b>	<b>\$ 12.510.055.690</b>
<b>COSTOS DE URBANISMO</b>					
Adecuación de Vías existentes	\$ 216.005.072	\$ 260.062.106	\$ 164.242.581	\$ 175.998.371	\$ 816.308.130
Construcción zonas verdes	\$ 542.307.557	\$ 484.650.193	\$ 246.828.843	\$ 239.970.148	\$ 1.513.756.741
Construcción Bahía	\$ 29.435.640	\$ 21.336.510	\$ 18.998.460	\$ -	\$ 69.770.610
Adecuación construcción andenes z.verdes	\$ 192.461.926	\$ 247.602.668	\$ 167.293.772	\$ 190.248.305	\$ 797.606.671
Construcción anden de cesión	\$ -			\$ 25.443.137	\$ 25.443.137
Construcción ciclorruta	\$ 45.628.546	\$ 76.840.136	\$ 69.141.213	\$ 81.875.861	\$ 273.485.755
<b>subtotal adecuaciones y construcción</b>	<b>\$ 1.025.838.741</b>	<b>\$ 1.090.491.613</b>	<b>\$ 666.504.868</b>	<b>\$ 713.535.821</b>	<b>\$ 3.496.371.044</b>
<b>COSTOS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS</b>					
Red de Acueducto	\$ 150.848.000	\$ 106.850.000	\$ 56.568.000	\$ 56.568.000	\$ 370.834.000
Red de Alcantarillado combinado	\$ 494.003.000	\$ 349.918.000	\$ 185.251.000	\$ 185.251.000	\$ 1.214.423.000
Energía y Telecomunicaciones	\$ 231.486.656	\$ 370.272.624	\$ 200.499.368	\$ 180.882.626	\$ 983.141.275
<b>Subtotal Infraestructuras de Servicios públicos</b>	<b>\$ 876.337.656</b>	<b>\$ 827.040.624</b>	<b>\$ 442.318.368</b>	<b>\$ 422.701.626</b>	<b>\$ 2.568.398.275</b>
Plan de Manejo Ambiental	\$ 578.544.000	\$ 463.598.400	\$ 340.118.400	\$ 256.281.600	\$ 1.638.542.400
<b>TOTAL URBANISMO</b>	<b>\$ 7.156.880.605</b>	<b>\$ 5.920.731.408</b>	<b>\$ 3.624.084.165</b>	<b>\$ 3.511.671.230</b>	<b>\$ 20.213.367.409</b>



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

( *Noviembre 23* )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI”

**COSTOS SOCIALES**

COSTOS SOCIALES	\$ 17.313.341	\$ 16.312.193	\$ 8.705.974	\$ 8.668.493	\$ 51.000.000
-----------------	---------------	---------------	--------------	--------------	---------------

CARGAS TOTALES OBJETO DE REPARTO	\$ 7.174.193.946	\$ 5.937.043.601	\$ 3.632.790.139	\$ 3.520.339.724	\$ 20.264.367.409
----------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

\* Los costos presentados por el formulador son indicativos, y pueden llegar a incrementarse con la ejecución del plan parcial.

ARTÍCULO 27. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS: El cuadro siguiente contiene la distribución equitativa de cargas y beneficios por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU:

CUADRO 18. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

UAU	NUMERO PREDIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA FINAL UTIL M2	%	CARGAS URBANISTICAS	BENEFICIOS Mt²	\$ Carga/Mt² de área útil	\$/ Mt² de Beneficio
UAU 3 C- 0491	C049100010000	370-11265	3.306	26,4%	\$ 959.623.810	23.791	290.292	\$ 40.334,93
	C049100020000	370-157298	7.672	61,3%	\$ 2.227.232.108	55.218	290.292	\$ 40.334,93
	C049100030000	370-115927	1.536	12,3%	\$ 445.934.221	11.056	290.292	\$ 40.334,93
	C049100040000	370-802744						
	<b>Total</b>		<b>12.514,268</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 3.632.790.139</b>	<b>90.065,603</b>	<b>290.292</b>	<b>\$ 40.334,93</b>
UAU 1 C- 0492	C049200010000	370-187446	2.672	9,7%	\$ 694.678.514	17.223	260.031	\$ 40.334,93
	C049200020000	370-695292	20.350	73,8%	\$ 5.291.698.391	131.194	260.031	\$ 40.334,93
	C049200040000	370-780114	1.606	5,8%	\$ 417.673.933	10.355	260.031	\$ 40.334,93
	C049200050000	370-444496	1.035	3,8%	\$ 269.182.553	6.674	260.031	\$ 40.334,93
	C049200060001	370-450765	472	1,7%	\$ 122.745.333	3.043	260.031	\$ 40.334,93
	C049200070000	370-444494	298	1,1%	\$ 77.376.255	1.918	260.031	\$ 40.334,93
	C049200080000	370-233769	516	1,9%	\$ 134.281.070	3.329	260.031	\$ 40.334,93
	C049200090001	370-450766	641	2,3%	\$ 166.557.897	4.129	260.031	\$ 40.334,93
	C049200100000	370-746914	-					
	C049200110000	370-811099	-					
<b>Total</b>		<b>27.589,754</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 7.174.193.946</b>	<b>177.866</b>	<b>260.031</b>	<b>\$ 40.334,93</b>	
UAU 2 C- 0493	C049300010000	370-85834	4.001	16,2%	\$ 961.990.813	23.850	240.418	\$ 40.334,93
	C049300020000	370-131359	10.659	43,2%	\$ 2.562.579.757	63.533	240.418	\$ 40.334,93
	C049300030000	370-171770	3.293	13,3%	\$ 791.579.423	19.625	240.418	\$ 40.334,93
	C049300040000	370-249868	1.954	7,9%	\$ 469.849.360	11.649	240.418	\$ 40.334,93
	C049300050000	370-171748	1.689	6,8%	\$ 406.012.080	10.066	240.418	\$ 40.334,93
	C049300060000	370-36919	2.364	9,6%	\$ 568.416.913	14.092	240.418	\$ 40.334,93
	C049300070000	370-171749	735	3,0%	\$ 176.615.255	4.379	240.418	\$ 40.334,93



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

*Noviembre 23*

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

UAU	NUMERO PREDIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA FINAL UTIL M2	%	CARGAS URBANISTICAS	BENEFICIOS Mt²	\$ Carga/Mt² de área útil	\$/ Mt² de Beneficio
	<b>Total</b>		24.694,675	100%	\$ 5.937.043.601	147.194	240.418	\$ 40.334,93
UAU 4 C-490	C049000010000	370-150514	14.481	100%	\$ 3.520.339.724	87.278	243.105	\$ 40.334,93
	<b>Total</b>		14.481	100%	\$ 3.520.339.724	87.278	243.105	\$ 40.334,93

\* Los costos presentados por el formulador son indicativos, y deberán ser ajustados durante la ejecución del plan parcial.

PARÁGRAFO. Para garantizar el reparto de cargas y beneficios, a cada unidad de actuación urbanística le corresponde un índice de ocupación y construcción, acorde con las cargas asumidas, manteniendo un promedio de índice de construcción de 5,5 para todo el plan parcial.

ARTÍCULO 28. PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO A LA COMUNIDAD: Dado que las cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial se van a desarrollar con actividad mixta, predominantemente en comercio y servicio y vivienda, es importante el acompañamiento a la comunidad, como una forma de ayudarlos en la construcción de sus hábitats y de sus escenarios de vida. Para la ejecución del plan parcial es necesario poner en marcha procesos de convivencia con valores, deberes y derechos que rijan las relaciones de las comunidades a partir de implementar los siguientes programas:

- Conocimiento y aplicación de los principios orientadores de la Ley 675 de 2001, que propende por: (i) brindar herramientas para la comprensión de conocimiento y aplicación del reglamento de propiedad horizontal (ii) la función social y ecológica de la propiedad, (iii) la convivencia pacífica y solidaridad social, (iv) el respeto de la dignidad humana y (v) el respeto al debido proceso.
- Conocimiento previo de la gente que va a habitar el proyecto.
- Contribución a la sostenibilidad de aprendizaje y espacios de participación a partir de la capacitación en temas de convivencia, de relación pacífica con las comunidades vecinas, conocimiento y apropiación de los espacios públicos, solución de conflictos, administración colectiva de propiedades y el uso adecuado de espacios comunes.
- Enriquecer la convivencia y disminuir las fuentes de conflicto, inseguridad y violencia.
- Generar procesos de comunicación sólidos entre la comunidad y los órganos y estamentos municipales (JAC - Junta de Acción Comunal, JAL - Junta Administradora Local, Gobierno Municipal) y orientar la comunidad para agenciar sus intereses con las instituciones y Empresas de Servicios Públicos.
- Interacción social para la toma de decisiones colectivas, la apropiación del espacio público, y el manejo medioambiental.

*el 11/11/2016*

*Handwritten signature and date*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

(  
Noviembre 22  
)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS 1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO DE CALI"

El cuadro No. 17 del artículo 26 del presente Decreto, presenta los costos sociales de las actividades descritas anteriormente.

#### CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 29. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto no correspondan al urbanizador.

ARTÍCULO 30. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de mayo 6 de 2015, "Por el cual se compilan los Acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal", y de lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal el análisis con la identificación de las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores de la participación en plusvalía para la liquidación respectiva.

ARTÍCULO 31. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de quince (15) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, y podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

ARTÍCULO 32. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las modificaciones 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 33. 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), el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 34. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de las ausencias 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 el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0621 DE 2016

*Noviembre 23*

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA  
MARCAS MALL, UBICADO ENTRE LAS CALLES 52 Y 56 Y ENTRE LAS CARRERAS  
1 Y 5 NORTE, DE UN SECTOR DEL BARRIO LA FLORA INDUSTRIAL DE SANTIAGO  
DE CALI"

ARTÍCULO 35. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los *Veintitres (23)* días del mes de *Noviembre*  
de dos mil dieciséis (2016).

MAURICE ARMITAGE CADAVID  
Alcalde de Santiago de Cali

ÓSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA  
Director Ad Hoc  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Publicado en el Boletín Oficial No. 179 Fecha: Nov-23-2016

Proyectó: Equipo de Planes Parciales: Francisco Bonilla Hurtado, Profesional Especializado; Fernando Martínez, Profesional Universitario; *W* Andrés Prieto, Profesional Universitario; María Elssy Burgos, Profesional Universitario; Contratistas: Martha *M3* Isabel Bolaños, Lorena Niño, Isabel Cristina Parra, Sonia Cristina Enriquez, Alvaro Hernán Díaz, Edwin Segura, Jorge Arenas.

Revisó: Francisco Bonilla Hurtado, Profesional Especializado, Emiliano Guarmino Bonilla, Subdirector del POT y Servicios Públicos.

Aprobó: María Ximena Román García, Jefe de Oficina Dirección Jurídica.