



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

El Alcalde ad hoc de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y la Resolución No. 0493 del 03 de abril de 2025 del Ministerio del Interior, y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 define el reparto equitativo de Cargas y Beneficios como uno de los principios fundamentales del ordenamiento territorial. En aplicación de este principio, los planes de ordenamiento territorial, junto con los instrumentos y normas urbanísticas que los desarrollan, deben propender por establecer mecanismos que garanticen un equilibrio en la distribución de las cargas urbanísticas y los beneficios derivados del ordenamiento, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la citada Ley.

Que el artículo 19 de la misma ley 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 artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, establece el procedimiento para la adopción de los Planes Parciales, así como el ajuste o modificación de los mismos, señalando en el párrafo 4 que: “(...) El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.(...)”

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 y 4300 de 2007, armonizándolos con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012, todos ellos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

Que, a su vez, el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece la necesidad de definir “las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados”. Esto facilita la gestión asociada entre particulares para garantizar el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial y la materialización de los beneficios derivados de estos.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) está conformada por el Despacho del Director, la Subdirección de Planificación del Territorio, la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, la Subdirección de Desarrollo Integral y la Unidad de Apoyo a la Gestión.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en virtud del numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene la función de “preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan”.

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial, ya que este fue radicado en debida forma mientras dicho POT se encontraba vigente.

Que la norma en comento en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 493 ibídem, establece 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 mediante el Acuerdo No. 0373 de 2014, ‘Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali’, se derogó en su totalidad el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, estableciendo una nueva regulación para el ordenamiento territorial del municipio. No obstante, el párrafo 2 del artículo 540 del Acuerdo 0373 de 2014, dispone: “(...) las solicitudes y demás procedimientos radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan se resolverán con base en las normas vigentes al momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta con base en las normas contenidas en este Plan y los instrumentos que lo desarrollen.”

Que el párrafo 1 del artículo 248 del Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, establece que cada Plan Parcial debe corresponder con un Polígono Normativo con su respectiva ficha normativa, en la cual se concreta la norma general a partir de la norma complementaria, proporcionando los elementos sustanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

ANTECEDENTES

I. ETAPA DE FORMULACIÓN Y REVISIÓN

Que en el marco del trámite y procedimiento de estudio para la adopción del Plan Parcial de desarrollo urbano Hacienda El Marañón, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, modificados por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

Que mediante oficio radicado No. 008859 del 10 de junio de 2010, la Sociedad Ingenio María Luisa S.A., con NIT 800210144-5, a través de apoderada y en su calidad de propietaria de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-158415 y 370-240000, solicitó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los determinantes para la formulación de un Plan Parcial para el predio Hacienda El Marañón, localizado en suelo de expansión urbana en el corredor Cali – Jamundí.

Que, para el trámite de determinantes, la Sociedad Ingenio María Luisa S.A. aportó los siguientes documentos:

1. Certificado de Existencia y Representación Legal de la Sociedad Ingenio María Luisa S.A., expedido el 12 de mayo de 2010, con código 442750-PRI.
2. Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 370-158415 y 370-240000, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, impresos el 2 de junio de 2010.
3. Respuesta a consulta de posibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, emitida mediante comunicación No. 311-3-DI-0834-10 del 19 de mayo de 2010 por el Departamento de Ingeniería de EMCALI EICE ESP.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio No. 008317 del 29 de junio de 2010, realizó la coordinación interinstitucional y solicitó el pronunciamiento de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, Metrocali S.A., Secretaría de Infraestructura y Valorización, Secretaría de Tránsito y Transporte y la Unidad Estratégica de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, respecto de la solicitud de determinantes para el Plan Parcial El Marañón.

Que cumplido el término establecido en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se recibieron los conceptos técnicos de las siguientes entidades:

- Metrocali, mediante comunicación OJM.1.2019.10 del 26 de julio de 2010.
- EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocio Acueducto y Alcantarillado, mediante comunicación 311.3-DI-1207-10 del 12 de agosto de 2010.
- Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal, mediante comunicación 4152.0.13.1010 del 13 de agosto de 2010.
- Secretaría de Infraestructura y Valorización, mediante comunicación 4151.0.10.936 - 2010 del 17 de agosto de 2010.
- Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, mediante comunicación No. 711-047500-2010-01 del 21 de julio de 2010, con radicado No. 11817 del 3 de agosto de 2010.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

Que debido a una incongruencia en la identificación del predio con número predial catastral No. Z000302080000, su localización y folio de matrícula inmobiliaria, el entonces Subdirector de POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio radicado No. 10446 del 17 de agosto de 2010, solicitó aclarar la identificación del mismo. Esta aclaración fue presentada en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, señalando que, si bien los predios hacían parte de la antigua Hacienda Marañón y cada uno estaba identificado con su correspondiente matrícula inmobiliaria, catastralmente aparecían con un solo código predial. No obstante, se determinó que el predio con matrícula inmobiliaria 370-240000 se localizaba completamente en suelo rural y, por lo tanto, no era objeto del instrumento de Plan Parcial. En consecuencia, mediante la Resolución 4131.050.21-V No. 514 del 27 de noviembre de 2018, se efectuaron las aclaraciones y correcciones correspondientes en la inscripción catastral.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. 4132.0.21.382 del 27 de octubre de 2010, “Por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión urbana Hacienda El Marañón”, emitió las determinantes requeridas para la formulación del plan parcial solicitado.

Que los documentos técnicos soporte de la citada Resolución son:

DOCUMENTO	NOMBRE	FECHA	NÚMERO
Anexo 1	Comunicaciones de Metrocali	26-07-2010	OJM.1.2019.10
	EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocio Acueducto y Alcantarillado	12-08-2010	311.3-DI-1207-10
	Secretaría de Tránsito y Transporte	13-08-2010	4152.0.13.1010
	Secretaría de Infraestructura y Valorización	17-08-2010	4151.0.10.936 - 2010
	Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca	03-08-2010	Rad.11817 de 2010
Anexo 2	Plano de delimitación del área de planificación	N/A	N/A

Que el 29 de octubre de 2010 la Sociedad Ingenio María Luisa S.A., se notificó personalmente de la Resolución No. 4132.0.21.382 del 27 de octubre de 2010. El 5 de noviembre de 2010, mediante escrito radicado bajo el número 201041300014832, el promotor del plan parcial interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la mencionada resolución.

Que el 24 de junio de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. 4132.0.21.308, resolvió el recurso de reposición interpuesto, confirmando parcialmente la Resolución No. 4132.0.21.382 del 27 de octubre de 2010 y modificando algunos aspectos de las determinantes, la cual fue notificada personalmente al interesado el 1 de julio de 2011.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

Que el 15 de noviembre de 2011, la Sociedad Ingenio María Luisa S.A, mediante escrito radicado bajo el número 201141300016602, presentó los documentos para la formulación del Plan Parcial Hacienda El Marañón.

Que el 23 de noviembre de 2011, a través del escrito radicado No. 2011413200021892, la Sociedad Ingenio María Luisa S.A., en calidad de formulador del Plan Parcial, solicitó fecha para su presentación y autorización para la publicación del trámite en un aviso de prensa, y en consecuencia, el 19 de diciembre de 2011, mediante oficio No. 4132.0.10.20023, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitió la solicitud de convocatoria pública a vecinos al formulador, para que fuera publicado en un medio de alta circulación.

Que el 27 de diciembre de 2011, a través del escrito radicado No. 2011413200037622, el formulador informó sobre la publicación de la convocatoria pública a vecinos e interesados en el Diario Occidente el 21 de diciembre de 2011, en la página 10.

Que mediante Resolución No. 4132.0.21.069 del 21 de marzo de 2012 se resuelve devolver el Plan Parcial Hacienda El Marañón para ajustes y correcciones sobre aspectos relacionados con el Sistema Ambiental, Geología, Geomorfología, y Amenazas Naturales, el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios, Sistema Vial y de Transporte, Sistema de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, el Sistema de Patrimonio Cultural, Vivienda de Interés Social, la Simulación Urbanística Financiera, el Reparto De Cargas y Beneficios y la Participación en la Plusvalía, decisión que se notificó personalmente al interesado el 23 de abril de 2012.

Que el 30 de abril de 2012, mediante escrito radicado No. 2012413200061732, la Sociedad Ingenio María Luisa S.A., interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No. 4132.0.21.069 del 21 de marzo de 2012.

Que el 29 de junio de 2012, mediante Resolución No. 4132.0.21.177, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal resolvió el recurso de reposición, modificando los acápite relacionados con el sistema de servicios públicos, el sistema vial y de transporte y las áreas de actividad y usos del suelo.

Que el 19 de septiembre de 2012 el formulador radicó mediante comunicación No. 201241320-011477-2 ante el Departamento Administrativo de Planeación un estudio de movilidad y solicitó la suspensión de los términos para presentar el proyecto del Plan Parcial con los ajustes requeridos.

Que el 4 de octubre de 2012, mediante oficio radicado No. 2012413220033291, la Subdirección del POT y Servicios Públicos emitió observaciones sobre el estudio de movilidad y consideró procedente la suspensión de términos solicitada.

Que el 01 de agosto de 2012, mediante la Resolución 0100 No. 710-0564 emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC, la autoridad ambiental determinó no proceder con la concertación ambiental de ningún plan parcial en el área de expansión hasta tanto fuera actualizado el sistema de alcantarillado pluvial, y en general de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

todos los sistemas para la prestación de servicios públicos domiciliarios. En consecuencia, se elaboró el estudio “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali denominado Corredor Cali-Jamundi” para el drenaje pluvial del área de expansión – sectores 1, 1A y 3, con concepto favorable de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca –CVC mediante oficio C242431 del 02 de septiembre de 2013, lo cual permitió continuar con el proceso de concertación ambiental de los planes parciales y su posterior adopción por parte de la alcaldía.

Que el 02 de abril de 2018, mediante oficio No. 201841320500024841, la Subdirección de Planificación del Territorio informó al ingenio María Luisa S.A, que el término previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para la revisión de la formulación de plan parcial, vencía el 15 de mayo de 2018.

Que el 10 de mayo de 2018, mediante oficio No. 201841320500038671, la Subdirección de Planificación del Territorio, con base en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, informó al Ingenio María Luisa S.A, que el pronunciamiento oficial respecto al plan parcial se llevaría a cabo a más tardar el 27 de junio de 2018.

Que el 18 de junio de 2018, mediante oficio No. 201841320500056421, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la formulación del plan parcial Marañón.

Que, 04 de julio de 2018 se adelantó reunión de aclaración a observaciones a la formulación del plan parcial, entre los formuladores y el equipo de profesionales de planes parciales de la Subdirección de Planificación del Territorio, conforme se consigna en el Acta de reunión No. 4132.050.3.76.

Que el 13 de julio de 2018, mediante comunicación No. 201841730101029872, el Ingenio María Luisa S.A, solicitó la suspensión de términos para continuar con el proceso de revisión y lograr los ajustes requeridos al plan parcial.

Que el 16 de agosto de 2018, mediante comunicación No. 201841730101180712, el Ingenio María Luisa S.A, solicitó al DAPM que se le permitiera al equipo técnico formulador evaluar y estudiar junto con el DAPM la situación referida al reservorio existente y la proyectada Calle 61, a fin de no prolongar indefinidamente la revisión del trámite que se ha adelantado del Plan Parcial para la determinación de alternativas de solución.

Que el 28 de septiembre de 2018, mediante el oficio No. 201841320500084431, la Subdirección de Planificación del Territorio, levantó la suspensión del trámite de plan parcial, dando un término de un (1) mes para la radicación de los ajustes con fundamento en lo acordado en la reunión del 23 de agosto de 2018, donde se definieron los siguientes aspectos: “(...)

1. Los promotores y formuladores del plan parcial plantean que tienen pleno conocimiento de los caudales que alimentan el humedal objeto de la presente consulta, y que gran parte de este no se lleva a cabo de forma natural, sino a través de un rebombeo proveniente del río Cauca que ellos mismos hacen, cuyo propósito es el de riego en los suelos en los que actualmente se está



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

proponiendo el plan parcial, luego, con el desarrollo del plan parcial, el rebombeo que actualmente se está llevando a cabo dejaría de existir, motivando que el nivel de agua que alimenta el humedal baje, y por lo tanto también la lámina de agua.

2. A partir de lo anterior, los promotores y formuladores del plan parcial proponen hacer una reconfiguración del humedal existente, adaptando la capacidad actual del reservorio a los caudales que recibirá éste naturalmente a través de las acequias, en busca de garantizar que se conserve en el tiempo los valores y atributos ecológicos que éste alberga, sin tener que efectuar un cambio en el alindamiento de la Calle 61.
3. Con relación a lo anterior, la Subdirección aceptó dicha propuesta, precisando además, que esta información no se encuentra contenida en los documentos técnicos y anexos aportados en el marco de la formulación del plan parcial, y que por lo tanto, estas deben ser incorporadas de forma integral, considerando los ajustes que como resultado de esta decisión deban adelantarse en todos los documentos y cartografía del plan parcial (...)

Que el 02 de octubre de 2018, mediante comunicación No. 201841730101392052, el Ingenio María Luisa S.A., solicitó prórroga para la radicación de ajustes a la formulación del plan parcial Marañón.

Que el 08 de octubre de 2018, mediante oficio No. 201841320500100141, la Subdirección de Planificación del Territorio con fundamento en las disposiciones del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, encontró procedente conceder la prórroga al formulador para adecuar el proyecto a las observaciones realizadas.

Que el 23 de noviembre de 2018, el Ingenio María Luisa S.A. radicó ante la Subdirección de Planificación del Territorio el soporte documental ajustado.

Que el área de planificación del Plan Parcial Hacienda El Marañón corresponde al predio identificado con el FMI 370-158415, NPN 760010000520000030046000000000, ID predial 966562, más la vía existente a Puerto Tejada, cuyas áreas se identifican en la siguiente tabla:

PREDIO HACIENDA MARAÑÓN - M.I. 370-158415	
ÁREA TOTAL (según escritura)	4.800.000,00 M2
EN ÁREA RURAL	3.174.992,45 M2
EN ÁREA DE EXPANSIÓN	1.625.007,55 M2
ÁREA DENTRO DEL PP HACIENDA MARAÑÓN (no incluye vía Puerto Tejada)	1.146.868,99 M2
VÍA PUERTO TEJADA	21.187,01 M2
ÁREA TOTAL DEL PLAN PARCIAL	1.168.056,00 M2

Que mediante oficio No. 201941320500000951 del 15 de enero de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio informó al formulador que, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prorrogaba los términos de revisión y se pronunciaría respecto de la viabilidad del plan parcial a más tardar el 22 de febrero de 2019.

Que mediante oficio No. 201941320500010511 del 13 de febrero de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó al formulador ajustes y complementaciones al proyecto de Plan Parcial Hacienda El Marañón, en relación con las observaciones del 18 de junio de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

2018 realizadas mediante oficio No. 201841320500056421. Se identificaron puntos específicos a corregir en la documentación presentada, incluyendo ajustes en el cuadro de áreas, la actualización de información sobre Vivienda de Interés Social, correcciones en los subtítulos de vías y otros aspectos técnicos. Se concedió un plazo de treinta (30) días para subsanar y precisar los aspectos mencionados.

Que mediante escrito No. 201941730100400412 del 1 de abril de 2019, el Ingenio María Luisa S.A radicó la respuesta a la solicitud de ajuste y complementación del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Marañón, aportando el Documento Técnico de Soporte, el proyecto de decreto y la cartografía.

Que la propuesta de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y telecomunicaciones se formuló con base en oficios emitidos por la Jefatura del Departamento de Planeación y la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de EMCALI, incluyendo el oficio 360.4-DP-0077 del 6 de febrero de 2017, el oficio No. 421.3-DP-0116/017 del 10 de marzo de 2017, el oficio No. 550.4-DP-10047-17 del 17 de enero de 2017, la PQR-86203 de Gases de Occidente del 20 de enero de 2017 y el oficio del 23 de enero de 2017 de la Empresa Limpieza y Servicios Públicos LYS S.A E.S.P.

Que, tras la revisión de la formulación y la respuesta a las observaciones presentadas, la Subdirección de Planificación del Territorio consideró que el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Hacienda El Marañón cumplía con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000. No obstante, este último acuerdo fue derogado por el Acuerdo 0373 de 2014. Dado que el plan parcial fue radicado antes de la vigencia del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, su resolución debía efectuarse conforme a la normativa vigente en el momento de su radicación, salvo solicitud expresa del interesado para acogerse a la norma actual.

Que con base en lo anterior, el 21 de mayo de 2019, la Subdirección de Planificación del Territorio, actuando al tenor de las funciones dispuestas en el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, entre otras la de “preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan”, revisó, aprobó y viabilizó técnicamente el proyecto de plan parcial al cumplir con los condicionantes de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000, y en consecuencia, emitió la Resolución No. 4134.010.21.002 del 21 de mayo de 2019, "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Hacienda El Marañón, localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí". La resolución fue notificada el 4 de junio de 2019.

II. ETAPA DE CONCERTACIÓN DE ASUNTOS AMBIENTALES

Que tras la expedición y notificación de la viabilidad, la Subdirección de Planificación del Territorio inició la etapa de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, en cumplimiento del numeral 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

Que el 26 de junio de 2019, el Departamento Administrativo de Planeación remitió a la CVC el soporte documental del Plan Parcial Hacienda El Marañón mediante el oficio No. 201941320500058681. En atención a esta radicación, la Dirección Territorial de la Dirección Ambiental Regional Suroccidente de la CVC emitió el 4 de julio de 2019 el auto de inicio del trámite administrativo para el proceso de concertación ambiental.

Que el 3 de septiembre de 2019, la CVC, mediante oficio No. CVC-711-499282019 - 711-607992019 y radicado DAP 201941730101335922, remitió el Concepto Técnico Ambiental No. 512 de 2019, indicando que el proceso de concertación se encontraba en suspensión de términos mientras se realizaban análisis y consultas.

Que el 28 de noviembre de 2019, el Departamento Administrativo de Planeación, mediante oficio No. 201941320500117071, dio respuesta a todas las observaciones en el marco de la concertación ambiental, las cuales una vez revisadas por la CVC, mediante el oficio 202041730100218172 del 20 de febrero de 2020 (rad CVC 711-927412019) solicitó al DAP la precisión en cuantos a las propuestas de espacio público, recurso hídrico, la estructura ecológica principal, y la gestión del riesgo del plan parcial para continuar con el proceso de concertación ambiental.

Que el 3 de marzo de 2020, el formulador remitió la comunicación 129312020, complementando el cuadro comparativo de determinantes ambientales referidas al componente de aguas subterráneas para 8 planes parciales del suelo de expansión urbana.

Que el proceso de revisión del plan parcial se vio afectado por la emergencia sanitaria decretada por el COVID-19, con la suspensión de términos administrativos establecida por los decretos municipales y nacionales expedidos entre marzo y agosto de 2020.

Que el 21 de noviembre de 2022, el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) llevaron a cabo una Mesa Técnica en la que se socializaron los estudios hidrológicos del Plan Parcial Hacienda El Marañón. En dicha sesión, la firma consultora Metáfora presentó el estudio titulado "Realización de los estudios hidrogeológicos para la caracterización del acuífero a partir de la construcción de piezómetros", con el propósito de analizar la caracterización del acuífero en el área de planificación.

Que el 5 de junio de 2023, los formuladores del plan parcial Hacienda El Marañón adjuntaron soportes documentales en respuesta a las observaciones de la CVC.

Que el 29 de agosto de 2023, la Dirección General de la CVC emitió la Resolución 0100 No. 0770-0710, "Por la cual se conciertan los asuntos ambientales del Plan Parcial denominado Hacienda Marañón", notificada personalmente el 11 de septiembre de 2023 al Departamento Administrativo de Planeación.

Que el 13 de octubre de 2023, mediante comunicación No. 202341730101973172, el Ingenio María Luisa S.A. radicó de manera digital, a través de la plataforma web de la Alcaldía, la documentación integral del Plan Parcial Hacienda El Marañón. Dicho soporte



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

incluye los ajustes resultantes del proceso de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC).

III. ETAPA DE ADOPCIÓN.

Que el 17 de noviembre de 2023 se realizó la publicación de la convocatoria pública en el Diario El País, página de Anuncios, conforme lo estipula el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin que se recibieran observaciones de los interesados o vecinos.

Que el 4 de diciembre de 2023, la Subdirección de Planificación del Territorio profirió la Resolución No. 4132.2.21.0003, "Por la cual se actualiza y aclara la Resolución No. 4134.010.21.002 del 21 de mayo de 2019", notificada por medios electrónicos el 11 de diciembre de 2023 al Ingenio María Luisa S.A.

Que el 18 de abril de 2024 se publicó el proyecto de decreto para comentarios en: <https://www.cali.gov.co/juridica/publicaciones/175985/proyectos-de-normas-para-comentarios/>, sin que se allegaran observaciones o sugerencias de los interesados o vecinos.

Que Mediante oficio No. 202441120100004171 del 11 de octubre de 2024, el Alcalde del Distrito Especial de Santiago de Cali, Álvaro Alejandro Éder Garcés, manifestó su impedimento para intervenir en cualquier asunto relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y sus instrumentos derivados.

Que el 6 de noviembre de 2024, la Procuraduría Regional de Instrucción del Valle del Cauca, en el marco del proceso IUS-E-2024-663718 IUC-D-2024-3855219, aceptó dicho impedimento y ordenó apartarlo de cualquier intervención en temas relacionados con el POT y sus instrumentos derivados.

Que, en consecuencia, con fundamento en el artículo 66 de la Ley 42 de 1913 y el artículo 9 del Decreto 658 de 2024, el Ministro del Interior expidió la Resolución 2175 del 25 de noviembre de 2024, designando al señor Andrés Orlando Peña Andrade como Alcalde Ad Hoc para conocer "(...) de cualquier asunto respecto del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otros instrumentos derivados o en el que deba intervenir conforme a las funciones asignadas al cargo que hoy ocupa" el actual alcalde.

Que, por medio de la Resolución 0469 del 31 de marzo de 2025, el señor Ministro del Interior aceptó la renuncia del señor Andrés Orlando Peña, al cargo de asesor código 1020, grado 15, ubicado en el Despacho del Viceministro para el Diálogo Social y los Derechos Humanos del Ministerio del Interior.

Que, a su vez, el Ministerio del Interior expidió la Resolución No. 0493 del 03 de abril de 2025, por la cual se designó como alcalde ad hoc del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali al señor Jaime Luis Berdugo Pérez, quien ocupa el cargo de Viceministro, código 0020, del despacho del Viceministro General del Interior del Ministerio del Interior. Su designación le otorga competencia para



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

CONOCER "(...)" de cualquier asunto respecto del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otros instrumentos derivados o en el que deba intervenir conforme a las funciones asignadas al cargo que hoy ocupa" el actual alcalde.

Que, en consecuencia, corresponde al señor Jaime Luis Berdugo Pérez, en su calidad de alcalde ad hoc del Distrito de Santiago de Cali, conocer y expedir el presente acto administrativo.

Que el alcalde ad hoc, mediante el oficio No. 202541320500061491 del 26 de agosto de 2025 (rad Minvivienda No. 2025ER0121214), elevó consulta al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre la aplicación de las disposiciones del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en particular sobre el criterio para disponer espacialmente al menos el 50% de las cesiones de espacio público o equipamientos en un solo globo de terreno. En respuesta a dicha consulta, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial señaló que, acorde con las disposiciones de los artículos 19, 20 y 37 de la Ley 388 de 1997, las autoridades territoriales o distritales, en el ámbito de sus competencias y su autonomía territorial, son quienes le corresponde determinar: "(...) las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general (...)". Así mismo, precisó que "(...) la norma nacional establece, de manera general, que al menos el 50% de las áreas de cesión no pueden localizarse en zonas de alto riesgo o inundables y deben configurarse en un solo globo o unidad espacial, el cual debe garantizar accesibilidad y conectividad desde vías vehiculares. Así mismo, dicha unidad espacial debe ser continua y no fragmentarse ni interrumpirse por "áreas privadas", sin que ello implique que otros tipos de áreas no puedan complementar o integrar su continuidad (...)"

Que, considerando el proceso y antecedentes normativos, se considera viable el Plan Parcial Hacienda El Marañón.

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana denominado "Hacienda El Marañón", en los términos establecidos en el presente Decreto.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Hacienda El Marañón" se ubica dentro del Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí, definida en el Acuerdo Municipal 069 de 2000. Su delimitación es la siguiente:

- **Por el Norte:** Con el eje de la futura Carrera 126, entre el eje de la Transversal 131 (anteriormente Carrera 129 - vía Cali-Puerto Tejada) y el eje de la futura Calle 61, límite oriental del área de expansión.
- **Por el Oriente:** Con la futura Calle 61, límite del área de expansión urbana, entre las Carreras 126 y 130.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- **Por el Sur:** Con el límite norte de los planes parciales El Hato y Marañón Bajo, entre el eje de la futura Calle 61 y el eje de la futura Calle 48.
- **Por el Occidente:** Con el eje de la Calle 48, entre el límite norte del plan parcial Marañón Bajo y la Transversal 131 (anteriormente Carrera 129 - vía Cali-Puerto Tejada), siguiendo una línea quebrada hasta la intersección con el eje de la Carrera 126.

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del Plan Parcial tiene una extensión total de 1.168.056,00 metros cuadrados, lo que equivale a 116,80 hectáreas. Esta área está delimitada en el plano No. D01, correspondiente al levantamiento topográfico y al área de planificación.

ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. El área de planificación del Plan Parcial está constituida por el predio identificado con la MI 370-158415, además del área de la vía a Puerto Tejada, como se detalla en la siguiente tabla:

PREDIO	PROPIETARIO	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA	NPN	ÁREA TOTAL DEL PREDIO (m ²) (a)	ÁREA AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (m ²) (b)
Hacienda Marañón	Ingenio María Luisa S. A	370-158415	7600100005200000 30046000000000	4.800.000,00	1.146.868,99
Vía a Puerto Tejada	Nación	Sin identificación catastral	Sin identificación catastral	N/A	21.187,01

(a) Área según la Escritura Pública No. 2953 de fecha 31 de diciembre de 1993, Notaría 15 del Círculo de Cali, descrita en la matrícula inmobiliaria No. 370-158415.

(b) Corresponde al área del predio ubicado dentro del plan parcial, excluyendo el área correspondiente a la actual vía a Puerto Tejada.

PARÁGRAFO 1. El área reportada dentro del plan parcial, conforme a la información contenida en la sección de este artículo, se basa en la información proporcionada por el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo Fernando Morera, con Matrícula No. 01-2376 del Consejo Profesional Nacional de Topografía (CPNT).

PARÁGRAFO 2. En caso de que existan diferencias entre las áreas consignadas en los folios de matrícula inmobiliaria y las reportadas en el levantamiento topográfico, será responsabilidad de los propietarios de los predios, antes de obtener las licencias urbanísticas, realizar la rectificación y actualización de las cabidas y linderos ante la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad competente. Esto debe hacerse conforme al levantamiento topográfico presentado y aprobado como parte del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 3. Es obligación de los propietarios del predio llevar a cabo la subdivisión de dicho predio, segregando la porción ubicada en suelo de expansión de la que se encuentra en suelo rural. El área segregada en suelo de expansión debe coincidir con el área reportada en el presente artículo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

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

- a. Documento técnico de soporte del plan parcial.
- b. Documentos técnicos anexos:
 - Diseño geométrico de la intersección a desnivel Calle 48 – Vía Puerto Tejada.
 - Informe sobre el componente de energía y telecomunicaciones.
 - Informe del sistema de servicios públicos domiciliarios.
 - Estudio de tránsito y movilidad.
 - Informe ambiental.
 - Estudio geológico y geomorfológico.
 - Análisis de variaciones de niveles freáticos.
 - Simulación urbanística y financiera.
- c. Cartografía indicada a continuación con su respectiva escala.

CARTOGRAFÍA DECRETO		
PLANO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D01	Levantamiento Topográfico y Área de Planificación	1:5000
D02	Planteamiento Urbanístico General.	1:5000
D03	Sistema de Espacio Público y Cesiones Públicas Obligatorias	1:5000
D04	Sistema Vial	1:5000
D05A	Perfiles Viales	1:250
D05B	Perfiles Viales	1:250
D06	Red de Acueducto	1:5000
D07	Red de Alcantarillado Sanitario	1:5000
D08	Red de Alcantarillado Pluvial	1:5000
D09	Red de Energía	1:5000
D10	Red de Telecomunicaciones.	1:5000
D11	Estructura de Manzanas	1:5000
D12	Áreas de Actividad	1:5000
D13A	Etapas de Desarrollo y Unidades de Actuación o Gestión	1:5000
D13B	Cuadros Etapas de Desarrollo y Unidades de Actuación o Gestión	N/A
D14	Cargas de Urbanismo	1:5000
D15	Plusvalía	1:5000

- d. Otros documentos



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Forman parte del presente Plan Parcial los siguientes documentos del proceso de estudio y trámite de adopción:

- Resolución No. 4134.010.21.002 del 21 de mayo de 2019, "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Hacienda El Marañón, localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí."
- Concertación ambiental, realizada el 29 de agosto de 2023, mediante la Resolución 0100 No. 0770-0710 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, "Por la cual se conciertan los asuntos ambientales del Plan Parcial denominado Hacienda Marañón, Zona de Expansión Urbana del Distrito de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones."
- Resolución No. 4132.2.21.0003 del 04 de diciembre de 2023, "Por la cual se actualiza y aclara la Resolución No. 4134.010.21.002 del 21 de mayo de 2019, por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Hacienda El Marañón, localizado en el Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí."
- Comunicado No. 422-02872023 del 03 de agosto de 2023, emitido por el Jefe de Unidad de EMCALI, en el que se concede la factibilidad y viabilidad del servicio de telecomunicaciones para el plan parcial.
- Comunicado No. 3021662023 del 17 de marzo de 2023, emitido por el Jefe de la Unidad de Prospectiva y Desarrollo de Negocios y la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI, en el que se concede la factibilidad sobre los servicios de acueducto y alcantarillado para el plan parcial.
- Comunicado del 21 de septiembre de 2023 de la Empresa Limpieza y Servicios Públicos LYS S.A E.S.P., en el cual se concede la factibilidad para el servicio de aseo y recolección de residuos del plan parcial.
- Comunicado No. PQR-647337 emitido por Gases de Occidente el 02 de octubre de 2023, sobre la factibilidad de dotación de gas natural para el plan parcial.
- Comunicado No. 503-UPDN-156 del 20 de febrero de 2023 de la Unidad de Prospectiva y Desarrollo de Negocios de energía de EMCALI, en el que se concede la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el plan parcial.

ARTÍCULO 5. ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese la siguiente distribución general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial:

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO		
DESCRIPCIÓN	Mts²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL	1.168.056,00	-
Actual vía a Puerto Tejada	21.187,01	-
Área espejo de agua (a conservar)	14.492,05	
Área de alta saturación (a conservar)	11.064,62	
ÁREA BRUTA	1.121.312,31	100,00
Vías Principales	198.605,28	17.71
Acequia 5-7-3 y Canal Norte	5.388,84	0,48



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO		
DESCRIPCIÓN	Mts ²	%
Canal IGEI Carrera 128	4.739,55	0,42
Líneas de Alta Tensión	29.208,54	2,60
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	883.370,10	78,78
Cesiones 18% Zona Verde sobre Área Bruta	246.322,17	21,97%
Cesiones 3% Equipamiento sobre Área Bruta	34.676,42	3,09%
Vías Locales	106.622,10	9,51

PARÁGRAFO 1. El ámbito de planificación del plan parcial, mostrado en la distribución general de áreas, incluye el tramo de la vía a Puerto Tejada, actualmente destinado al uso público. Según el levantamiento topográfico realizado, esta área corresponde a 2,1 hectáreas. Asimismo, se incluyen el espejo de agua del actual reservorio, con una cabida total de 1,44 hectáreas, y el área de alta saturación, con un total de 1,1 hectáreas. Estos elementos no se consideran como base para el cálculo de cesiones obligatorias.

PARÁGRAFO 2. Las áreas descritas en la distribución de áreas mencionada anteriormente fueron calculadas con base en los planos topográficos presentados en el proyecto, los cuales se incorporan a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 3. No se permitirá la modificación de las áreas de cesiones obligatorias en el momento del licenciamiento urbanístico.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Para la consolidación del modelo de ocupación de la ciudad, los objetivos de este Plan Parcial son los siguientes:

Objetivo General: Contribuir a la consolidación del Área de Expansión a través de la continuidad de los Sistemas Estructurantes, asegurando la mitigación de todas las amenazas de carácter ambiental.

Objetivos Específicos: Para el cumplimiento del objetivo general, se precisan los siguientes objetivos específicos:

- Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones.
- Ampliar la oferta vial distrital urbana, facilitando la construcción de las calzadas de servicio del Corredor Suburbano Inter-Regional Cali-Puerto Tejada y de la Vía Arteria Principal Avenida Ciudad de Cali (Calle 48), complementadas con un conjunto de vías clasificadas como vías arterias secundarias, colectoras y locales.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí mediante la localización de áreas verdes significativas que no solo mejoren la calidad ambiental de la ciudad, sino que permitan establecer conexiones longitudinales y transversales para articular los distintos planes parciales que allí se localizan.
- Conservar el reservorio existente, manteniendo el área de espejo de agua y mejorando las condiciones ambientales de su entorno, para integrarlo al espacio público.
- Conservar la zona de alta saturación y conformar un polígono a su alrededor, clasificado como suelo de protección, con el fin de mantener la vegetación arbustiva y pionera encontrada.
- Conservar el drenaje norte con un área de protección de 30 metros a cada lado.
- Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental, con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al plan parcial.
- Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios, con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad.
- Producir una oferta significativa de Vivienda de Interés Social para disminuir el déficit de vivienda del Distrito.
- Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE. ESP.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivado del presente Decreto en el área del Plan Parcial "Hacienda El Marañón", deben tenerse en cuenta las disposiciones y recomendaciones emanadas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, contenidas en la Resolución 0100 No. 770 - 0710 de 29 de agosto de 2023, "Por la cual se conciertan los asuntos ambientales del Plan Parcial denominado 'Hacienda Marañón' Zona de Expansión Urbana del Distrito de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones", la cual forma parte integral del presente Decreto. El Plan Parcial debe cumplir con los aspectos ambientales establecidos en dicha resolución, específicamente:

- **Espacio Público:** Conectar la estructura de zonas verdes en el extremo norte del plan parcial con las zonas verdes del plan parcial El Capricho.
- **Recurso Hídrico:**
 - Mantener los cursos de agua de origen natural en el extremo norte y en la parte central, con su respectiva área forestal protectora.
 - Conservar el reservorio, conforme a las recomendaciones dadas por la CVC.
 - Conservar la zona de alta saturación, formando la zona verde ZV-1.
 - Atender todas las recomendaciones de la CVC para la protección del acuífero y la zona de alta saturación y en especial las siguientes:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- i. No es viable la instalación o construcción de tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas, agroquímicos, hidrocarburos, residuos industriales peligrosos, estaciones de servicio, cementerios, rellenos sanitarios y otras fuentes de contaminación que contengan elementos tóxicos o potencialmente peligrosos.
 - ii. No es viable la construcción de lagunas para el tratamiento de aguas residuales de cualquier tipo.
 - iii. Se restringe la construcción de nuevos pozos para abastecimiento de agua y sistemas de tratamiento de aguas residuales subsuperficiales o enterrados, lo cual se ratifica, ya que EMCALI debe garantizar la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado (tratamiento de agua residual - PTAR Sur) antes del desarrollo del proyecto urbanístico.
 - iv. No es viable la construcción de lagunas para almacenamiento de líquidos peligrosos.
 - v. No es viable la construcción de sótanos ni semisótanos en el área del desarrollo del proyecto urbanístico.
 - vi. El sistema de alcantarillado sanitario debe ser lo más superficial posible, completamente impermeable y bien anclado, al igual que el sistema de conducción y control pluvial (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS). Se deben considerar revestimientos y selladores adecuados.
 - vii. Debe considerarse el tipo adecuado de construcción y cimentación, tomando en cuenta los altos niveles freáticos en el área del proyecto, que oscilan entre 0 y -2,7 metros a nivel del terreno, con niveles saltantes en algunos casos, lo que puede hacer el terreno susceptible a inundaciones y afloramientos de agua subterránea. Es probable que se requiera instalar un sistema de drenaje superficial para controlar el nivel freático.
 - viii. Dado el riesgo de vulnerabilidad, deben extremarse las medidas para prevenir la contaminación del agua subterránea.
- **Biodiversidad:** Conservar corredores de bosques y zonas forestales con especies nativas del ecosistema de Bosque Cálido Seco en Piedemonte Aluvial. Disponer de “pasos de fauna” para conectar los corredores y articular el plan parcial con su entorno.
 - **Servicios Públicos:** La prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario y manejo pluvial debe realizarse conforme a lo definido en la formulación presentada a la CVC y lo dispuesto en la Resolución 0100 No. 770 - 0710 de 29 de agosto de 2023, referente a la concertación ambiental del presente plan parcial.
 - **Gestión del Riesgo:** Se deben atender los requerimientos para el control de inundaciones. En el marco de las licencias urbanísticas, y conforme a lo establecido por la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, se deben realizar estudios geotécnicos detallados para llevar a cabo las obras aprobadas, conforme a la normativa adoptada en este plan parcial.

PARÁGRAFO 1. Las especies, su distribución y los criterios de compensación deben ser aprobadas por la Entidad Competente, antes de la solicitud de las licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento fitosanitario y manejo de las especies vegetales en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales, así como la valoración y el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre el)

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

seguimiento ambiental, debe tener en cuenta lo dispuesto en el Estatuto de Silvicultura Urbana adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0353 de 2013, el manual de silvicultura urbana del Distrito adoptado por el Decreto No.4112.010.20.0083 del 2023 y en el Plan de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali, adoptado mediante Resolución N° 4133.010.21.0.1530 del 26 de diciembre de 2019, emitida por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente. Con base en lo anterior, las intervenciones en las especies vegetales deberán realizarse con autorización previa de la autoridad ambiental competente, siguiendo el Manual de Podas para el arbolado urbano de Santiago de Cali, publicado por el DAGMA en 2019.

ARTÍCULO 8. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el predio de mayor extensión se emplaza la casa de hacienda El Marañón. Una vez se realice la segregación del área que compone el presente plan parcial, el área de influencia del Bien de Interés Cultural (BIC) quedará fuera del ámbito del plan parcial. Así mismo, el área de influencia de las casas de hacienda Guadalquivir y El Capricho se encuentra fuera del ámbito del presente plan parcial. En el área de planificación del plan parcial no se localizan Bienes de Interés Cultural municipales o nacionales.

PARÁGRAFO. Deberá tenerse en cuenta las recomendaciones emanadas de la Concertación Ambiental para el manejo y tratamiento de los Samanes identificados en el inventario de flora realizado en la formulación del Plan Parcial, por tratarse de especies protegidas que forman parte del Patrimonio Natural.

ARTÍCULO 9. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. La totalidad del área de expansión urbana Corredor Cali-Jamundí se localiza en área de Potencial y Expectativa Arqueológica Media, por lo cual, en aplicación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, para cualquier desarrollo del Plan Parcial Hacienda El Marañón deberá cumplirse con lo establecido en la Ley 1185 de 2008, lo dispuesto en el Título V del Decreto Nacional 1080 de 2015; particularmente lo fijado en el Artículo 2.6.5.2, y en el Decreto Nacional 138 de 2019 "por el cual se modifica la Parte VI 'Patrimonio Arqueológico' del Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura".

ARTÍCULO 10. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El Sistema de Movilidad del Plan Parcial está conformado por las vías arterias principales, secundarias, colectoras y locales que tienen relación con este Plan Parcial, las cuales se encuentran contenidas en los planos D04 SISTEMA VIAL y D05A y D05B PERFILES VIALES, los cuales se describen a continuación:

SISTEMA VIAL	NOMENCLATURA (5)	SECCIÓN VIAL (metros)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
VÍA INTERREGIONAL	Vía a Puerto Tejada Transversal 131 (antes Carrera 129) (1)	70,00	Carrera 126	Carrera 130 (Antes Cra. 128)
VÍA ARTERIA PRINCIPAL	Calle 48	60,00	Carrera 126	Carrera 130 (Antes Cra. 128)
VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS	Carrera 130 (2)	59,20	Calle 48	Calle 61
	Calle 60 (4)	58,80	Carrera 126	Carrera 130



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

	Carrera 126	41,40	Calle 48	Calle 61
	Calle 61	37,00	Carrera 126	Carrera 130
VÍA COLECTORA	Carrera 126	31,00	Vía Puerto Tejada	Calle 48
	Calle 53	28,00	Carrera 126	Vía Puerto Tejada
VÍAS LOCALES	Calle 49	12,00	Carrera 126	Carrera 128 (antes Carrera 127A)
	Calle 50	21,20	Carrera 126	Carrera 127
	Calle 50	12,00	Carrera 127	Calle 48
	Calle 50ª	12,00	Carrera 129A (antes Carrera 127C)	Transversal 131 (Antes Carrera 129)
	Calle 51	12,00	Carrera 126	Calle 51 (antes Calle 52)
	Calle 53	12,00	Transversal 131 (Antes Carrera 129)	Carrera 130
	Calle 55 (antes Calle 57)	12,00	Carrera 126	Transversal 131 (Antes Carrera 129)
	Calle 60B	12,00	Calle 60E	Carrera 130
	Calle 60E	21,00	Carrera 126	Calle 60B
	Calle 60 E	12,00	Calle 60B	Carrera 130
	Carrera 127	12,00	Calle 50	Calle 61
	Carrera 128 (antes Carrera 127A)	12,00	Calle 48	Calle 61
	Carrera 129 (antes Carrera 127B)	12,00	Calle 53	Calle 61
	Carrera 129A (antes Carrera 127C)	12,00	Calle 50	Calle 60
	Carrera 130 (antes Carrera 128) (3)	12,00	Vía Puerto Tejada	Calle 48
<ol style="list-style-type: none"> 1. La sección transversal establecida en el POT (Acuerdo 069-de 2000) se conserva en 70 metros y alberga las obras de manejo hidráulico de las acequias (acequia 5-7-1 y 5-7) (ver plano D05A y D05B-Perfiles viales) 2. La sección adoptada en el POT (Acuerdo 069 de-2000) para la Carrera 130 es de 44 metros. Se modifica incrementándose en 15.20 metros para un total de 59,20 metros. Lo anterior con el fin de albergar la acequia existente, la línea de alta tensión y el canal de IGEI destinado al manejo de aguas lluvias externas provenientes de la zona alta de Pance, resultando un separador central con un ancho de 30 metros. La nomenclatura entre las calles 48 y la vía a Puerto Tejada se actualiza, acorde con lo señalado en la nota No. 5 3. Paralelo a la porción de la Carrera 130 (antes Carrera 128) entre la vía Cali – Puerto Tejada y la Calle 48 se localiza el canal de IGEI para el manejo pluvial. 4. La sección transversal de la Calle 60 establecida en el POT (Acuerdo 069 de-2000) es de 45 metros; sin embargo, dicha sección se amplía para albergar el separador la línea de media tensión, incrementados 13,8 metros, con una sección total de 58,80 metros. 5. El Departamento Administrativo de Planeación, en el marco de su competencia y con el fin de armonizar la nomenclatura de las vías entre los diferentes planes parciales en el área de expansión 				



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

urbana, realizó la actualización de nomenclatura de algunas vías, que en el presente acto administrativo se presentan actualizadas, dejando la referencia a la nomenclatura con que se realizó la formulación, con el fin de mantener la concordancia con el DTS y la Cartografía.

PARÁGRAFO 1. Todas las áreas de terreno cedidas para vías públicas deberán ser construidas y adecuadas por el urbanizador, conforme a lo dispuesto en el artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo Municipal 069 de 2000.

PARÁGRAFO 2. La totalidad del suelo correspondiente a la Calle 61, ubicada dentro del ámbito de planificación del plan parcial, deberá ser cedida de forma gratuita en favor del Distrito. Además, el urbanizador será responsable de la adecuación de la calzada occidental que se encuentra dentro del área de planificación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 b del artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, los proyectos desarrollados bajo la modalidad de supermanzanas deberán compensar las vías locales no cedidas con áreas destinadas a zonas verdes y parques. Para ello, se tomará en cuenta lo dispuesto en el artículo 29 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 4. Las obligaciones para la construcción y adecuación de las vías se detallan en el artículo 29 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 5. Para la adecuación y entrega material de las vías, se deberá solicitar previamente la aprobación de la Secretaría de Movilidad con respecto al diseño de todos los elementos de regulación y control de tráfico (demarcación y señalización, semaforización, dispositivos de control, etc.) necesarios para garantizar la seguridad vial, tanto de vehículos como de ciclistas y peatones.

ARTÍCULO 11. CICLO-INFRAESTRUCTURA. Al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de la ciclo-infraestructura en los tramos viales especificados, los cuales se detallan en los planos D04 SISTEMA VIAL, D05A y D05B perfiles viales.

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Transversal 131 (Antes Cra.129)	1.20	Carrera 126	Carrera 130
Carrera 126	1.20	Transversal 131 (Antes Cra. 129)	Calle 61
Calle 48	1.20	Carrera 126	Carrera 128
Calle 53	1.20	Carrera 126	Transversal 131(Antes Cra.129)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Calle 60	1.20	Carrera 126	Carrera 130
Calle 61	1.20	Carrera 126	Carrera 130
Calle 60B	1.20	Calle 60E	Carrera 130
Calle 60E	1.20	Carrera 126	Carrera 130

ARTÍCULO 12. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos establecidos en los artículos 101, 103 y 366 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 13. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten de las Unidades de Actuación o Gestión, se deberán considerar los requerimientos del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales, pretroncales y complementarios. Se deberá solicitar concepto previo a METROCALI S.A., o la entidad que haga sus veces. Este aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen dentro del marco del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO. Los futuros proyectos que resulten de cada Unidad de Actuación o Gestión (UAU o UG) deberán incorporar, mediante concepto previo de METROCALI S.A. o la entidad que haga sus veces, los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas. Esto se aplicará una vez se detalle la estructura de paradas de la red de corredores pretroncales y complementarios, y deberá ser considerado de forma integral en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen dentro del marco del presente plan parcial.

ARTÍCULO 14. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial definidas en el plano No. 11A "Afectaciones y Restricciones" (Documento Técnico de Soporte), será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el cual señala que:

“En las intersecciones entre corredores inter-regionales, entre corredores inter-regionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros.

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

PARÁGRAFO 1. En el área de reserva, sólo podrán construirse edificaciones de hasta dos (2) pisos.

PARÁGRAFO 2. El área de reserva corresponde únicamente al área delimitada dentro de los 300 metros del cuadrilátero, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo Municipal 069 de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

2000 y las disposiciones del presente Decreto, las áreas de cesión a las que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden, como mínimo, al 18% del área bruta para espacio público, y al 3% del área bruta para equipamiento colectivo, además de las cesiones adicionales dispuestas en el plan parcial. Estas áreas de cesión se identifican en el plano D03 "SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS", y están representadas en los cuadros correspondientes que detallan la distribución de las cesiones.

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS			
ÍTEM	CESIÓN OBLIGATORIA (18%)	MÍNIMA M2	CESIÓN EFECTIVA* PORCENTAJE
ÁREA BRUTA (para cesiones)	1.121.312,31		
ÁREA CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 18%	201.836,22		246.322,17 21,97%
ÁREA CESIÓN EQUIPAMIENTO 3%	33.639,37		34.676,42 3,09%
TOTAL	235.475,59		280.998,59 25,06%

*El excedente de zonas verdes podrá ser aplicado a la compensación por malla vial

La distribución de las áreas de cesión obligatoria de zonas verdes y equipamientos antes mencionados se discrimina por Unidades de Actuación o Gestión de la siguiente forma:

ÁREA DE CESIONES EFECTIVAS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA o GESTIÓN				
CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS				
	UAU o UG 1	UAU o UG 2	UAU o UG 3	UAU o UG 4
ÁREA CESIÓN ZONA VERDE	85.617.54	67.053.35	73.835,12	19.816.16
ÁREA CESIÓN EQUIPAMIENTO	10.025.82	11.069.53	10.343.13	3.237.94

PARÁGRAFO 1. La localización de las áreas a ceder por concepto de zonas verdes y equipamientos comunitarios se muestra en el Plano No. D03 – "SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS", el cual forma parte integral del presente Decreto. Estas áreas se discriminan más adelante por Unidad de Actuación o Gestión.

PARÁGRAFO 2. Las cesiones que se realicen a título gratuito a favor del Distrito Especial de Santiago de Cali, bajo el concepto de zonas verdes, deberán cumplir con el proceso de adecuación descrito en el Decreto 4112.010.20.0618 de 2018, "Por medio del cual se adopta el Manual de Adecuación de Espacio Público Efectivo del Municipio de Santiago de Cali (MAEPE)". Esto permitirá que la administración distrital determine la tipología de espacio público en la que debe convertirse la nueva área de uso público, ya sea plaza, plazoleta o parque.

ARTÍCULO 16. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS COLECTIVOS. De conformidad con los estándares de equipamientos establecidos en el artículo 158 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, la Administración definirá el tipo de equipamiento colectivo de ámbito comunitario que



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

podrá construirse en las cesiones para equipamiento, acorde con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo Municipal 069 de 2000.

PARÁGRAFO. Las áreas de cesión para equipamiento deberán ser entregadas al Distrito con una plazoleta de enlace que tenga la misma dimensión que el antejardín propuesto en las manzanas colindantes del plan parcial. Esta plazoleta debe construirse sin mobiliario urbano, aunque podrá contar con arborización y alcorques. Además, deberá disponer de un acceso a la infraestructura de servicios públicos para las futuras edificaciones que se construyan en dicha área de cesión.

ARTÍCULO 17. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones relacionadas con el espacio público y las intervenciones necesarias deberán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y las demás normas municipales que rigen esta materia.

PARÁGRAFO 1. El urbanizador del plan parcial deberá solicitar la licencia de intervención y ocupación de espacio público al Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) para la ejecución de obras de adecuación del espacio público. Esto es necesario ya que, en la planimetría del plan, no se incluye ningún diseño arquitectónico para el espacio público, por lo que no se encuentra exento de este trámite, tal como lo establece el Decreto 1077 de 2015.

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 de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-.0816 de diciembre 6 de 2010, y con el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público - MECOEP, adoptado por Decreto Municipal 4112.010.20.0888 del 29 de diciembre de 2017, así como con el Decreto 4112.010.20.0618 de 2018 - Manual de Adecuación de Espacio Público Efectivo (MAEPE), y el Decreto 4112.010.20.1308 de 2020 - Manual de Espacio Público para la Primera Infancia (MEPPI), y las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen. Deberá presentarse una propuesta de adecuación integral para todos los espacios públicos, que no solo se articule entre sí, sino que también conecte con el resto de los espacios públicos de la zona de expansión, con el objetivo de consolidar la red de espacios públicos del Distrito de Santiago de Cali. Esta red debe contar con condiciones de accesibilidad, sensación de seguridad y confort, tal como lo establece el Decreto 4112.010.20.0618 de 2018 - MAEPE, para poder contar las nuevas áreas de cesión como espacio público efectivo.

PARÁGRAFO 3. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental deberá seguir los lineamientos establecidos en el Estatuto de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0353 de 2013, el manual de silvicultura urbana del Distrito adoptado por el Decreto No.4112.010.20.0083 del 2023 y en el Plan de Silvicultura Urbana de Santiago de Cali, adoptado mediante Resolución N° 4133.010.21.0.1530 del 26 de diciembre de 2019, emitida por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

PARÁGRAFO 4. Una vez el plan parcial cuente con las licencias de urbanización y construcción para su desarrollo, todos los trámites para la localización, siembra y mantenimiento de la arborización deberán realizarse con el Departamento Administrativo de Gestión y Medio Ambiente (DAGMA), a través del concepto paisajístico, que es requisito para realizar cualquier actuación en las futuras áreas de cesión de espacio público.

ARTÍCULO 18. DESARROLLO POR ETAPAS. En caso de que el plan parcial se desarrolle por etapas, el urbanizador deberá realizar la segregación de las cargas de espacio público correspondientes a dichas etapas, generando la subdivisión predial correspondiente, por medio de la cual se desprendan matrículas inmobiliarias, con las cuales podrá desarrollar sus proyectos urbanísticos e ir cumpliendo paulatinamente las entregas de espacio público. En todo caso, para el recibo material de estas cargas urbanísticas, cada porción deberá contar con frente a vía pública, conforme al Decreto 1077 de 2015, o el que lo modifique.

PARÁGRAFO 1. El Distrito de Santiago de Cali no acepta el recibo de zonas verdes parciales bajo ningún concepto.

PARÁGRAFO 2. Para la entrega material de las áreas de cesión de espacio público, el cedente deberá contar tanto con la licencia de intervención y ocupación de espacio público (DAPM) como con el concepto paisajístico (DAGMA). En caso de que alguno de estos documentos falte, el Distrito no podrá recibir las obras de adecuación arquitectónicas, civiles ni paisajísticas.

ARTÍCULO 19. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TIC. El área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las Entidades Competentes, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, como se detalla a continuación:

- **Acueducto y Alcantarillado:** EMCALI EICE ESP, consecutivo 3021662023 de marzo 17 de 2023.
- **Servicio de Energía:** Plan Parcial Marañón, EMCALI EICE ESP, consecutivo 503-UPDN-156 de febrero 20 de 2023.
- **Telecomunicaciones:** EMCALI EICE ESP, consecutivo 422-02872023 de agosto 3 de 2023.
- **Gas Natural:** Comunicación de la Empresa Gases de Occidente del 2 de octubre de 2023.
- **Aseo, Recolección y Transporte de Residuos Sólidos:** Empresa de Servicios Públicos LYS S.A. ESP, según comunicación del 21 de septiembre de 2023.

Los sistemas de servicios públicos domiciliarios y de TIC para el Plan Parcial fueron elaborados conforme a las especificaciones determinadas por cada una de las empresas prestadoras de los servicios y forman parte integral del presente Decreto. Los detalles de estos sistemas se encuentran en los planos que forman parte del Decreto, a saber:

- PLANO No. D06 RED DE ACUEDUCTO



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- PLANO No. D07 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO
- PLANO No. D08 RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL
- PLANO D09 RED DE ENERGÍA
- PLANO No. D10 RED DE TELECOMUNICACIONES

PARÁGRAFO 1. Estos planos son de carácter indicativo, por lo que los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por las empresas prestadoras de cada servicio. En este sentido, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas de toda la infraestructura de servicios públicos domiciliarios para llevar a cabo las actuaciones de urbanismo y construcción necesarias, ante las empresas prestadoras correspondientes.
2. Los proyectos detallados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes de telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público y gas, con sus correspondientes presupuestos, elaborados a partir de los esquemas contenidos en los planos mencionados, deberán ser aprobados por las empresas prestadoras de los servicios.

PARÁGRAFO 2. Las obligaciones urbanísticas correspondientes a los servicios públicos de cada Unidad de Actuación o Gestión se desarrollan en el Artículo 28 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial será asumida por los propietarios de los predios mediante aportes al Fideicomiso Corredor Cali-Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, de acuerdo con el sistema de liquidación establecido en el Fideicomiso. Esto implica que la provisión de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado está sujeta a la participación de los propietarios de los predios objeto de este Plan Parcial en el mencionado Fideicomiso.

PARÁGRAFO 4. La porción clasificada como suelo rural de los predios localizados sobre la futura calle 61 podrá utilizarse para la localización de infraestructuras asociadas a la prestación de los servicios públicos del Plan Parcial, sin que esto modifique su clasificación como Suelo Rural.

PARÁGRAFO 5. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de media y baja tensión para el servicio público de energía debe proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización), incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final. De igual forma, las infraestructuras para telecomunicaciones y gas natural deben ser subterráneas. En el caso de telecomunicaciones, se debe garantizar que la ductería cuente con la capacidad de albergar a todos los operadores.

PARÁGRAFO 6. El diseño del sistema de alumbrado público, redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), la Norma Técnica Colombiana NTC 2050, las recomendaciones de la



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

Comisión de Regulación de Comunicaciones (CRC) para las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), y las demás normas vigentes y aplicables en la materia, acatando las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos.

PARÁGRAFO 7. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS de Cali, ajustado y actualizado por el Decreto Distrital 4112.010.20.0985 de 2021, “Por medio del cual se ajusta y se actualiza el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS 2015-2017, Decreto Municipal 411.0.020.1147 del 17 de diciembre de 2015”, y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan. También se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 4112.010.20.0595 de 2022, “Por el cual se adoptan los manuales para la implementación de los sistemas de Gestión Integral de Residuos Sólidos – SGIRS, en el Distrito Especial de Santiago de Cali”, y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 8. 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 modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE ACUEDUCTO. La posibilidad de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado fue expedida por EMCALI EICE ESP el 17 de marzo de 2023, con el consecutivo 3021662023. Las obras requeridas para este sistema en el Plan Parcial Hacienda El Marañón son las siguientes:

- Red carrera 129 entre calles 48 y 60
- Red calle 48 entre carreras 126 y 129
- Red calle 53 entre carreras 126 y 129
- Red calle 60 entre carreras 130 y 126
- Red calle 61 entre carreras 126 y 130
- Red carrera 126 entre calles 48 y 61
- Red carrera 130 entre calles 60 y 61

La localización de las obras se muestra en el Plano N° D06 RED DE ACUEDUCTO, que forma parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 21. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO. La posibilidad de prestación del servicio de Alcantarillado Sanitario fue expedida por EMCALI EICE.ESP el 17 de marzo de 2023, con el consecutivo 3021662023. Las obras requeridas para este sistema en el Plan Parcial “Hacienda El Marañón” son las siguientes:

- Colector calle 60 entre carrera 126 y 130
- Colector calle 61 entre carrera 126 y 130
- Colector carrera 129 entre carreras 126 y 128
- Colector carrera 126 entre calles 60 y 61



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- Colector calle 48 entre carreras 129 y 126

La localización de las obras se muestra en el Plano N° D07 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO, que forma parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 22. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. La posibilidad de prestación del servicio de Alcantarillado Pluvial fue expedida por EMCALI EICE.ESP el 17 de marzo de 2023, con el consecutivo 3021662023. De conformidad con el oficio No. 360.4-DP-0077 del 6 de febrero de 2017, emitido por la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, la prestación del servicio de Drenaje Sanitario está condicionado a la adecuación de los canales en las carreras 128, 126 y 130, así como la adecuación de tres espacios para la regulación de picos de aguas lluvias cuya localización se muestra en el Plano D08 RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL, que forma parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. El sistema de alcantarillado pluvial planteado está destinado al transporte y evacuación de aguas lluvias. Por tal razón, en aquellos proyectos en los cuales se registre presencia de aguas superficiales o subterráneas, se deberán adelantar el diseño y construcción de las obras de adecuación necesarias para el manejo de estas. Dicho diseño debe contar con la aprobación de la entidad ambiental competente, de tal forma que estas aguas continúen incorporadas al drenaje natural del área y no ingresen al sistema de alcantarillado propuesto.

PARÁGRAFO 2. Las lagunas de regulación de picos de aguas lluvias propuestas en el plan parcial en el costado oriental de la Calle 61 constituyen una obligación del urbanizador al momento del desarrollo urbanístico, siendo necesarias para el manejo pluvial interno, que debe articularse con la infraestructura para el manejo pluvial de toda el área de expansión. Para este fin, se autoriza su desenglobe con este propósito y sin que signifique cambio en su clasificación como Suelo Rural.

CAPÍTULO 3. NORMAS, OBLIGACIONES Y REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS EN TODAS SUS MODALIDADES

ARTÍCULO 23. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 425.347,08 m². La estructura de espacios privados se expresa en el Plano No. D02 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, en los Planos No. D13A y D13B ETAPAS DE DESARROLLO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN, y en el cuadro correspondiente que detalla la distribución de estos espacios.

ÁREAS ÚTILES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN

UAU O UG	MANZANAS / SUPERMANZANAS	ÁREA MANZANAS / SUPERMANZANA	ÁREA MALLA VIAL NO CEDIDA EN SUPERMANZANA	ÁREA ÚTIL
UAU O UG 1	Manzana 1	11.668,84	0,00	11.668,84 141.125,09



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

UAU O UG	MANZANAS / SUPERMANZANAS	ÁREA MANZANAS / SUPERMANZANA	ÁREA MALLA VIAL NO CEDIDA EN SUPERMANZANA	ÁREA ÚTIL
	Manzana 2	40.723,71	5.077,23	35.646,48
	Manzana 3	35.906,38	4.426,10	31.480,28
	Manzana 4	28.744,27	4.107,20	24.637,07
	Manzana 5	27.224,07	3.849,87	23.374,21
	Manzana 6	16.577,79	2.259,58	14.318,22
UAU O UG 2	Manzana 7	21.675,48	3.620,01	18.055,47
	Manzana 8	22.595,22	3.499,74	19.095,47
	Manzana 9	29.342,23	3.986,53	25.355,69
	Manzana 10	23.310,38	3.525,93	19.784,44
	Manzana 11	28.964,40	3.961,56	25.002,84
	Manzana 12	29.010,43	4.060,18	24.950,25
	Manzana 13	16.522,82	1.010,57	15.512,26
UAU O UG 3	Manzana 14	7.491,76	442,95	7.048,82
	Manzana 15	16.162,89	2.931,77	13.231,13
	Manzana 16	8.454,38	854,78	7.599,61
	Manzana 17	19.323,91	3.217,11	16.106,80
	Manzana 18	6.723,28	633,46	6.089,82
	Manzana 19	7.352,72	0,00	7.352,72
	Manzana 20	13.248,91	1.350,54	11.898,37
UAU O UG 4	Manzana 21	13.258,82	1.199,18	12.059,64
	Manzana 22	32.545,74	3.106,88	29.438,87
UAU O UG 4	Manzana 23	4.240,47	0,00	4.240,47
	Manzana 24	24.008,43	2.609,09	21.399,34
TOTAL		485.077,33	59.730,24	425.347,08

PARÁGRAFO. La compensación de zonas verdes por concepto de vías locales no cedidas, al igual que la compensación por incremento de densidad, constituye una obligación urbanística que debe señalarse expresamente en la licencia de urbanización, identificando claramente su localización. La entrega y adecuación de dicha zona verde se realizará de conformidad con el procedimiento que determine la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios. Para este efecto, se aplicará lo dispuesto en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o la norma que la modifique. La compensación de vías locales no cedidas se encuentra establecida en el Documento Técnico de Soporte, que forma parte integral de la adopción del plan parcial.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

ARTÍCULO 24. ÁREA DE ACTIVIDAD, USOS Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Se asigna para este Plan Parcial el Área de Actividad Residencial Predominante en Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, como se muestra en el Plano D12 ÁREAS DE ACTIVIDAD, que forma parte integral del presente Decreto. La definición y las Normas Generales están contenidas en los artículos 258 y 259 del Acuerdo 069 de 2000 (POT).

PARÁGRAFO 1. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto y en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, para el área de actividad Residencial Predominante, así como las normas relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

PARÁGRAFO 2. La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículos 247 y 417 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000. Para la expedición de Conceptos de Usos del Suelo o Licencias de Construcción, los usos del suelo definidos en el plan parcial se homologarán a su código en la Clasificación Internacional Industrial Uniforme - CIU vigente al momento de su solicitud.

PARÁGRAFO 3. La asignación de usos de los predios con frente a vías jerarquizadas se hará con base en la Matriz Desagregada de Usos del Suelo del Decreto Municipal No. 1151 de 2000 "Por medio del cual se adopta la matriz de clasificación y jerarquización de usos, desagrega a cuatro (4) dígitos, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme- CIU y se dictan otras disposiciones complementarias a las actividades.", en las columnas correspondientes a "Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad" y "Vías Arterias Secundarias y Colectoras", teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, las cuales se encuentran contenidas para este Plan Parcial en el plano D04 SISTEMA VIAL.

ARTÍCULO 25. MODALIDADES DE URBANIZACIÓN. Con base en lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, el desarrollo de este Plan Parcial podrá adelantarse por los siguientes sistemas: loteo individual (abierto o cerrado), conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), conjunto vertical cerrado y conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 26. NORMAS URBANÍSTICAS Y APROVECHAMIENTOS. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el presente Decreto y en el Plan de Ordenamiento Territorial, en especial las determinadas para cada área de actividad, así como las contenidas en el artículo 366: Estacionamiento de vehículos y Zonas de Cargue y Descargue, y los artículos 367 a 380, relacionadas con la urbanización en áreas de actividad residencial.

Los aprovechamientos urbanísticos se rigen por lo dispuesto en el artículo 280 del Acuerdo 069 de 2000, correspondiente al tratamiento de Desarrollo por Planes Parciales, y se plasman en la ficha normativa contenida en el presente artículo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(*Diciembre 01*)

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

El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial “Hacienda El Marañón” se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que forma parte integral del presente Decreto, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del Artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

FICHA NORMATIVA	
Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: PP “Hacienda El Marañón”
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo: 116,8 (ha)
Barrio (s): Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí	
ÁREA DE MANEJO DEL PLAN PARCIAL	
Área de Actividad: Residencial Predominante	Tratamiento: Desarrollo
I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES	
1.1 SISTEMA AMBIENTAL	
Sistema de Áreas Protegidas (art.36 POT)	
<p>* Se deben preservar, proteger e integrar al modelo urbanístico de la Pieza todas las áreas cubiertas con bosques, matas de guaduas y en general, todos los elementos constitutivos del paisaje natural (art 42 POT).</p> <p>* Especies protegidas</p>	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

* Las franjas de mantenimiento de las acequias y del estanque artificial corresponden a un aislamiento de cinco (5) metros a ambos lados de las estructuras antrópicas, a excepción de las zonas que coinciden con escorrentías naturales, a las cuales le es aplicable Área Forestal Protectora, de conformidad con lo definido en la concertación ambiental.

1.2 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Servicio de Acueducto

* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

Servicio de Alcantarillado Pluvial y Sanitario

* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio. Para las Lagunas de Regulación de picos de lluvia que se localizan por fuera del plan parcial en el costado oriental de la calle 61, se autoriza su desenglobe con este propósito y sin que signifique cambio en su clasificación como Suelo rural.

Servicio de Aseo

* A suministrar en el Plan Parcial por una Empresa prestadora del Servicio.

Servicio de Energía

* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

Servicio de Gas

* A construir en el Plan Parcial por la Empresa prestadora del Servicio.

Servicio Telefónico

* A construir en el Plan Parcial de conformidad con las especificaciones determinadas por la Empresa prestadora del Servicio.

Normas aplicables

* Generales: Artículos 53, 54, 56, 59 (POT)

* Aislamientos: Artículo 60 (POT)

* Urbanísticas: Artículos 61, 62, 63, 64, 377, 378 y 379 (POT)

* Esquema Básico de Implantación: Artículo 252 (POT)

* Ocupación de Espacio Público: Artículos 408, 410, 412, 413 (POT)

Desarrollo de infraestructura sujeto al Plan Parcial

1.3 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

*Subsistema vial

Vías Vehiculares

Antejardines: 5.00m en todas las vías. (Art. 138)

Dimensionamiento del Sistema Vial: (Art. 75 y 76. Anexo 4 del POT) El diseño de las obras de infraestructura vial, de tránsito y transporte seguirán las recomendaciones de diseño que se indican en el Anexo 4 del POT.

Área de Reserva de Intersecciones: (Art. 81 y 82.)

Disposiciones para el diseño de vías: (Art. 80, 83 y 84.) Para el planeamiento y construcción de vías locales contiguas a intersecciones conformadas por los corredores inter-regionales y vías arterias, deberá contemplarse una distancia no menor de 150m, medidos a partir del cruce de las líneas de cordón.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Acceso a predios: (Art. 85.) Para proyectos nuevos o reformas sustanciales o mayores sobre predios con frente a corredores inter-regionales, vías arterias o colectoras, el acceso debe realizarse de acuerdo con las especificaciones consignadas en el artículo.

Parqueaderos y Estacionamientos Públicos: (Art. 88 y 89.) En ningún caso podrá haber estacionamiento sobre las vías arteriales y colectoras. Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes y de los antejardines en dimensión y nivel. Los accesos a las bahías no podrán construirse a distancias menores de 15m, medidos a partir del punto de intersección de las líneas de sardinel correspondientes al cruce de las vías próximas.

Estacionamientos y Zonas de Cargue y Descargue: (Art. 101, 102, 103 y 366).

***Cruces Peatonales**

Soluciones Peatonales a Desnivel: (Art. 93 y 94). La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas), de iniciativa pública o privada, que se proyecten construir atravesando los corredores interregionales, las vías arterias y las vías colectoras, deberán contar con licencia expedida por el DAP.

Construcción y entrega de las vías: Artículos 104 y 105

***Sistema de Transporte de Pasajeros**

Corredores y Estaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo: (Art. 112) Los corredores y estaciones que conforman el SITM de Cali, se localizarán, definirán, dimensionarán y jerarquizarán según los resultados del Estudio de la estructuración técnica, legal y financiera contratada por el gobierno nacional y municipal.

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

*No se permitirá el rompimiento durante un lapso de cinco (5) años de las vías recién construidas o reconstruidas.

1.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

* El Sistema de Espacio Público se estructura sobre las cesiones destinadas a zonas verdes y equipamiento y está constituido por dieciocho (18) zonas verdes y cuatro (4) zonas para localización de equipamientos que se articulan a la estructura de espacio público de los planes parciales colindantes. Acoge la acequia 5,7 y la masa de vegetación más notable
Normas aplicables: (Art. 121, 122 y 123). Índice de Ocupación, Cerramientos y Controles, y Andenes Perimetrales.

Espacios Peatonales

Normas aplicables: (Art. 127 y 128) Los espacios peatonales no se podrán cerrar ni controlar con ningún tipo de elemento que impida el libre tránsito peatonal. Los andenes deberán ser diseñados y construidos dando cumplimiento a las normas consignadas en el art. 128(POT)

Amoblamiento Urbano: (Art. 133, 134, 135, 136 y 137).POT

Los diseños deberán sujetarse a la normativa establecida en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP (Decreto 411.0.20-0816 de Dic 6 de 2010).

1.5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

* El Sistema de Equipamientos Colectivos se estructura en cuatro (4) globos de terreno para la localización de la cesión obligatoria de equipamientos colectivos. La Administración Municipal definirá el Equipamiento Colectivo Institucional de ámbito comunitario que podrá construirse en las cesiones efectuadas para este efecto, conforme a los estándares de equipamientos contenidos en el art. 158. De igual manera definirá sus aprovechamientos de conformidad con lo establecido en los artículos 231 y 365 del Acuerdo 069 de 2000 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

1.6 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

* Especies arbóreas (art 172 POT) en especial los samanes identificados en el inventario de flora realizado para la formulación del Plan Parcial y cuyo manejo se hará de conformidad con las recomendaciones incluidas en el Plan de Gestión Ambiental.

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD

*Área de Actividad Residencial Predominante. Arts. 258 y 259 POT.

2.2 USOS DEL SUELO

Los usos del suelo de este Plan Parcial se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 POT y en este Plan Parcial para el Área de Actividad Residencial Predominante.

- 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. Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo o Licencias de Construcción, los usos del suelo definidos en el plan parcial se homologarán su código a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme-CIIU, vigente al momento de la solicitud.
- Frente a las vías Arterias Principales, se permitirán los usos de ámbito sectorial correspondientes a la columna "VÍA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD", de la matriz de clasificación y jerarquización de usos. Se exceptúan los códigos 5011, 5012, 5030, 5040, 5051, 5052, 5161, 5162, 5170, 5512.
- Frente a las Vías Arterias Secundarias y Colectoras, se permiten los usos correspondientes a la columna "RESIDENCIAL PREDOMINANTE EN VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS Y COLECTORAS" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo", excepto los códigos 5512, 5513, 5519, 9191.
- Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integral de Transporte Masivo.

III. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

3.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Desarrollo - D - (Art. 278, 279, 280, 281 (POT)). De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, no se establecen Sub-Áreas de Manejo.

3.2 APROVECHAMIENTOS



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán sobre Área Neta Urbanizable de conformidad con la reglamentación establecida en el decreto que adopta el correspondiente Plan Parcial.					
DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS	
		Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)
No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.24	1.40	0.24	1.80
	Unifamiliar	0.65	--	0.70	--
Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.30	1.40	0.33	1.95
	Unifamiliar	0.70	--	0.78	--
Proyectos Comerciales y de Servicios		0.22	0.50	0.25	1.00
Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable					
3.3 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA					
Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 4112.010.20.0416 del 25 de junio de 2021 “Por el cual se compilan el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de 2015 y los Acuerdos 0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2022 y el 0493 de 2020, que conforman el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios”, el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones” y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.					
3.4 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES					
* El polígono no será receptor de compensaciones por derechos de construcción o de transferencia.					
3.5 CESIONES OBLIGATORIAS					
*Las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial, están conformadas por las correspondientes al sistema vial y las zonas destinadas a zonas verdes y equipamiento colectivo, estas últimas corresponden mínimo al 21% del área bruta del predio y se destinan así: el 18% del área bruta para zonas verdes y el 3% del área bruta para localización de Equipamiento colectivo.					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Las áreas efectivas para zonas verdes y equipamientos están discriminadas por Unidad de Actuación o Gestión en el Artículo 15 del presente decreto.

*Los excedentes de área con respecto a la obligación urbanística que se muestran en los cuadros del citado artículo 15 serán cedidos de manera adicional pudiéndose aplicar para compensar el área de vías locales que se dejen de hacer cuando se opte por un desarrollo en supermanzanas o cuando no se requiera esta compensación se podrán aplicar para obtener una mayor densidad.

3.6 REQUISITOS PARA URBANIZAR

* Cumplir con lo dispuesto en los artículos 329, 330,331, 378 y 379 (POT)

3.7 SISTEMAS DE URBANIZACIÓN

*Las urbanizaciones residenciales podrán adelantarse por los sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el presente decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000. (Art 367 POT) (Art. 367 a 380)

* Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas de 110 ml. de lado o en supermanzanas de 220 ml. de lado como máximo, siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, donde el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques. Los proyectos bajo sistema de Agrupación se adelantarán con un área útil máxima de dos (2) Has. rodeada por espacio público. (Art.281)

3.8. ÁREA DE RESERVA DE INTERSECCIONES

*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000, se establece un área de reserva para las intersecciones que se indican en el artículo 14 del presente decreto y se señalan en el plano No. 11A Afectaciones y Restricciones del Documento Técnico de Soporte en las cuales solo podrán construirse edificaciones hasta de dos pisos y un sótano.

3.8 NORMAS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL se destinan las manzanas 3, 4, 5 y 6

*Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a las normas previstas para este tipo de Vivienda en el Plan de Ordenamiento y las demás disposiciones que las complementen.

No obstante, las normas mínimas establecidas en el POT, los proyectos de Vivienda de Interés Social podrán acogerse a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan siempre y cuando cedan las zonas verdes de la forma prevista en las mismas normas y conserven el sistema vial que se aprueba en el Plan Parcial. Lo anterior no constituye modificación del Plan Parcial.

IV.NORMAS GENERALES

4.1 ALTURAS

* La altura máxima para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan será de doce (12) pisos.

*Las alturas de las edificaciones se contarán desde el punto más bajo del terreno.

*Alturas en áreas de reserva de intersecciones según lo establecido en el Artículo 82 del POT



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

4.2 DENSIDADES E ÍNDICES DE OCUPACIÓN
La densidad e índices de ocupación y construcción son resultantes del cumplimiento de las siguientes condiciones volumétricas: Iluminación y Ventilación: Todos los espacios habitables se deben ventilar e iluminar naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de 6.00m ² y un lado de 2.00m. En todo caso, el índice de construcción de cada Unidad de Actuación o Gestión no podrá superar los indicados en el apartado 3.2 aprovechamientos de la presente ficha normativa.
4.3 ÍNDICES DE HABITABILIDAD
* Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los Índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS
4.4 ALTURA DEL ENTREPISO
* La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre será de dos con veinte (2,20) metros.
OBSERVACIONES
* Las normas específicas del Plan Parcial Hacienda El Marañón están contenidas en el presente Decreto que adopta el Plan Parcial. * Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios, los aprovechamientos para proyectos multifamiliares se encuentran determinados por cada una de las manzanas que conforman las Unidades de Actuación o Gestión, de acuerdo con lo siguiente:

UA U o UG	MANZA NA	ÁREA ÚTIL (M2)	EQUIVALENTE ÁREA NETA URBANIZABLE	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS (1)		DESCRIPCIÓN
						VIV / UAU o UG	VIV MANZANA /	
U A U o U G -1	Manzana 1	11.668,84	24.234,09	5.816,18	33.927,73	3.844	318	NO VIS
	Manzana 2	35.646,48	74.031,40	17.767,53	103.643,95		971	NO VIS
	Manzana 3	31.480,28	65.378,93	19.613,68	91.530,50		857	VIS
	Manzana 4	24.637,07	51.166,80	15.350,04	71.633,52		671	VIS
	Manzana 5	23.374,21	48.544,06	14.563,22	67.961,68		637	VIS
	Manzana 6	14.318,22	29.736,39	8.920,92	41.630,94		390	VIS
U A U o U	Manzana 7	18.055,47	37.497,99	8.999,52	52.497,19	3.543	413	NO VIS
	Manzana 8	19.095,47	39.657,89	9.517,89	55.521,05		437	NO VIS
	Manzana 9	25.355,69	52.659,26	12.638,22	73.722,96		580	NO VIS



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

UA U o UG	MANZA NA	ÁREA ÚTIL (M2)	EQUIVALENTE ÁREA NETA URBANIZABLE	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE (M2)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE (M2)	TOTAL DE VIVIENDAS MÁXIMAS (1)		DESCRIPCIÓN
						VIV / UAU o UG	VIV / MANZANA	
G -2	Manzana 10	19.784,44	41.088,76	9.861,30	57.524,27		453	NO VIS
	Manzana 11	25.002,84	51.926,45	12.462,35	72.697,02		572	NO VIS
	Manzana 12	24.950,25	51.817,23	12.436,14	72.544,12		571	NO VIS
	Manzana 13	15.512,26	32.216,19	7.731,89	45.102,67		355	NO VIS
	Manzana 14	7.048,82	14.639,13	3.513,39	20.494,79		161	NO VIS
U A U o U G -3	Manzana 15	13.231,13	27.478,69	6.594,89	38.470,16	3.091	394	NO VIS
	Manzana 16	7.599,61	15.783,03	3.787,93	22.096,24		226	NO VIS
	Manzana 17	16.106,80	33.450,95	8.028,23	46.831,33		480	NO VIS
	Manzana 18	6.089,82	12.647,47	3.035,39	17.706,45		181	NO VIS
	Manzana 19	7.352,72	15.270,29	3.664,87	21.378,40		219	NO VIS
	Manzana 20	11.898,37	24.710,79	5.930,59	34.595,10		354	NO VIS
	Manzana 21	12.059,64	25.045,72	6.010,97	35.064,01		359	NO VIS
	Manzana 22	29.438,87	61.139,28	14.673,43	85.594,99		877	NO VIS
U A U o U G -4	Manzana 23	4.240,47	8.806,70	2.113,61	12.329,38	1.061	175	NO VIS
	Manzana 24	21.399,34	44.442,62	10.666,23	62.219,67		886	NO VIS
TOTAL		425.347,08	883.370,10	223.698,39	1.236.718,14	11.539		

(1) Corresponde al número máximo de viviendas cuantificadas a partir de la simulación urbano-financiera, que constituyen el tope de densidad sin requerir cesiones adicionales. Por encima de este tope, se debe aplicar lo dispuesto en el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

PARÁGRAFO 2. Cuando existan manzanas o Unidades de Actuación o Gestión del plan parcial que no hayan utilizado el máximo potencial de construcción y número de viviendas establecidos en este plan, y se desee concretar el excedente en otro proyecto dentro del plan parcial, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios dispuesto en los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y lo dispuesto en el artículo 29 del presente Decreto, se podrá efectuar el traslado de dicho excedente a otra manzana dentro del plan parcial. Para efectuar este traslado, el potencial no utilizado debe sustentarse en una licencia ya emitida, el cual se trasladará a otra dentro del presente plan parcial. En todo caso, los propietarios que intervienen en el traslado, tanto el generador como el receptor, deberán estar de acuerdo y procederán a suscribir las acciones que para este efecto



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

correspondan, con el propósito de que no se vulnere el acceso de ningún predio, manzana o Unidad de Actuación o Gestión a los aprovechamientos determinados en el plan parcial, manteniendo en todo caso el equilibrio del reparto dispuesto en el plan parcial.

PARÁGRAFO 3. En ningún caso, los metros cuadrados construibles u ocupables podrán superar los máximos establecidos para todo el plan parcial.

ARTÍCULO 27. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Teniendo en cuenta que el presente Plan Parcial requiere aumentar las secciones viales definidas en el Acuerdo 069 de 2000, correspondientes a las carreras 126 y 130, para la incorporación de las obras para el manejo de las aguas lluvias externas definidas en el estudio “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de expansión sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí”, y para la intersección de la calle 48 con la Vía a Puerto Tejada, dichos incrementos fueron tenidos en cuenta en el cálculo de las unidades de vivienda máximas por Unidad de Actuación o Gestión y por manzanas que no requieren cesiones adicionales. Los incrementos del número de viviendas y densidad por encima de los topes establecidos en el artículo anterior deben atender las disposiciones del parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 343 del POT, se podrá efectuar el aumento de densidades de vivienda a través de cesiones adicionales de espacio público, las cuales deberán localizarse al interior del plan parcial. En todo caso, el aumento de densidad de vivienda se encuentra supeditado, en los términos del numeral 9 del artículo 2.3.1.1.1 y del artículo 2.3.1.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, a la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, que para tal fin establezca el prestador de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 28. OBLIGACIONES DE VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del POT y el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en este Plan Parcial se destinarán para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, como mínimo el 20% del área total del plan, lo que equivale a 85.069,42 m², originados en las Unidades de Actuación o Gestión Nos. 1, 2, 3 y 4, como se discrimina en el cuadro correspondiente. Esta obligación se cumple en su totalidad en las manzanas MZ-3, MZ-4, MZ-5 y MZ-6 de la Unidad de Actuación o Gestión 1, las cuales tienen un área de 93.809,77 m², y su localización se muestra en el Plano No. D14 CARGAS DE URBANISMO.

DISTRIBUCIÓN DE LA OBLIGACIÓN VIS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTIÓN					
	1	2	3	4	TOTAL
OBLIGACIÓN	28.225.02	30.961,25	20.755.39	5.127.96	85.069.42
LOCALIZADA	93.809.77	0	0	0	93.809.77



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

PARÁGRAFO. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se podrán acoger a los tamaños prediales establecidos en las Normas Nacionales que las regulan, conservando el sistema vial que se aprueba en el presente Decreto.

ARTÍCULO 29. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial, se presenta a continuación el reparto de cargas y beneficios para cada unidad de Actuación o Gestión, cuya delimitación se encuentra en los planos No. D13 A y D13B ETAPAS DE DESARROLLO Y UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTIÓN.

UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTIÓN 1	
Diagrama de Localización	<p> Legenda: Límite Área Expansión (línea punteada) PP Hacienda El Marañón (línea sólida) Vía Cali - Pto Tejada (fuera de prop.) (línea punteada) Reservorio (Área a Excluir) (área sombreada) Zona de alta saturación (Zerolida) (área sombreada) Acequias y reservorios (línea punteada) Obras de Manejo Hidráulico (línea punteada) Canales ALLI (línea punteada) Línea de Alta Tensión (línea punteada) Afectación LAT (línea punteada) Equipamientos (área sombreada) Zonas Verdes (área sombreada) zona de alta saturación (área sombreada) Unidad de Gestión 1 (área sombreada) </p>
Área Bruta	361.901,13 m2 (no incluye el espejo de agua del actual reservorio que equivale a 14.492.05 m2 ni el área de alta saturación de 11.064.62 m2)
Área Neta Urbanizable	291.936,91 m2
Delimitación	Sur: Carrera 130 (proyectada) Oriente: Eje de la proyectada calle 61. Límite del Área de Expansión Norte: Carrera 126 (proyectada). Occidente: Eje de la proyectada calle 60.
Predios	370-158415
Obligaciones Urbanísticas	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Zona Verde	La obligación es ceder y adecuar 65.142,20 m2 Zona verde localizada 85.617,54 m2. Cumplirá la obligación cediendo y adecuando 85.617,54 m2 localizadas en las zonas verdes Zv1, Zv2, Zv3, Zv4 y Zv5. El excedente de las zonas verdes (20.475,34 m2) se destina al aumento de la densidad o a la compensación de la malla vial.	
Equipamiento	Ceder 10.857,03 m2, obligación que se cumplirá cediendo en Eq1 10.025,82 m2. El faltante de se cumple en la UAU o UG2	
	Carrera 126 VAS	Ceder el área afectada incluyendo el sobreebanco de 4.40 mts derivado del diseño del canal para manejo de aguas lluvias externas (Estudio Grupo IGEI) y construir la calzada sur y medio separador.
	Carrera 130 VAS	Ceder el área afectada incluyendo el sobreebanco de 15.20 mts derivado del diseño del canal para manejo de aguas lluvias externas (Estudio Grupo IGEI) y construir la calzada norte y medio separador
	Calle 60 VAS	Ceder el área afectada y construir la calzada oriental y medio separador entre las carreras 126 y 130.
	Calle 61 VAS	Ceder el área afectada y construir la calzada occidental y medio separador.
	Calle 60B	Ceder el área afectada y construir la sección completa entre las carreras 130 y 127B y entre 127 A y 126 y construir la media calzada oriental entre carreras 127 A y 127B
	Calle 60E	Ceder el área afectada y construir la sección completa entre las carreras 130 y 127B y entre 127 A y 126 y construir la media calzada oriental entre carreras 127 A y 127B
	Carrera 127	Ceder el área afectada y construir la sección completa entre calles 60 y 61.
	Carrera 127A	Ceder el área afectada y construir la sección completa entre calles 60 y 61.
	Carrera 127B	Ceder el área afectada y construir la sección completa entre calles 60 y 61.
	Cicloinfraestructura	Adecuar cicloinfraestructura del costado oriental de la calle 60, la cicloinfraestructura de la calle 60B, 60E y 61 entre las carreras 126 y 130, la cicloinfraestructura de la carrera 126 y 130 ente la calle 60 y 61 y la cicloinfraestructura que atraviesa las zonas verdes 2, 3 y 5.
	Semaforización	Instalar semáforos 100% en la carrera 130 con calles 60B, 60E y 61 y en la carrera 127 con calle 60E; 50% en la calle 60 con carreras 126, 127 y 127C y 25% en la calle 60 con carreras 127A y 127B
Servicios Públicos		
Acueducto	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de acueducto.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Ceder el área correspondiente a la totalidad de la franja requerida para la construcción de los canales de aguas lluvias externas en los separadores de las carreras 126 y 130 entre calles 60 y 61(2)
	Regular un volumen de 26.999 m3 de aguas lluvias, mediante la participación en la construcción de las áreas de regulación para el manejo de aguas lluvias internas PALL Norte y el PALL Sur ubicadas al oriente de la calle 61, en suelo rural en predios que hacen parte de la misma hacienda Marañón.
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.
Energía Eléctrica y Telecomunicación	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.
	Construcción de red de alumbrado público.
	Canalización de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas.
Sistema Ambiental	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7-3 como canal de abatimiento hasta el lago.
	Reconfiguración del reservorio para riego con el fin de permitir el paso de la Calle 61 (VAS) y su conversión en lago ornamental, a cargo del urbanizador.
	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines
	Compensar 1 árbol afectado por el traslado del reservorio
VIS	La obligación para esta UAU o UG es destinar 28.225,02 m2. Para Vivienda de Interés Social se han destinado las manzanas 3, 4, 5 y 6 con un área de 93.809,77 m2, el excedente se destina a cumplir la obligación correspondiente a las Unidades de Actuación o Gestión 2, 3 y 4.
Usos del suelo. Aprovechamientos	
Manzanas	1,2,3,4,5 y 6
Área de Actividad	Residencial Predominante
Uso del Suelo	La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000. La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base en las columnas correspondientes a “Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad” y “Vías Arterias Secundarias y colectoras” teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, para las vías principales de este Plan Parcial.
Área manzanas y Supermanzanas	160.845,06 m2
Área malla vial no cedidas en supermanzanas	19.719,97 m2



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Área útil	141.125,09 m2					
Índice de Ocupación Índice Construcción	INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA PREDIOS MAYORES A CINCUENTA HECTÁREAS					
	DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS	
			Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)
	No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.24	1.40	0.24	1.80
		Unifamiliar	0.65	--	0.70	--
	Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.30	1.40	0.33	1.95
		Unifamiliar	0.70	--	0.78	--
	Proyectos Comerciales y de Servicios		0.22	0.50	0.25	1.00
	Nota: Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable					
	Fuente: Elaboración propia con base en el Artículo 281 Acuerdo 069 de 2000.					
Altura	12 pisos					
No de Viviendas	3.844 (incluye 341 unidades correspondientes a la compensación por ampliación de la sección de las carreras 126 y 130 para albergar los canales de aguas lluvias externas /Estudio Grupo IGEI.					
<p>(1) Estas cargas generales ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta.</p> <p>(2) La cesión de las áreas adicionales para albergar los canales del Estudio IGEI será compensada con un mayor número de viviendas</p>						



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTION 2		
Diagrama de Localización	<p> — Límite Área Expansión — FP Hacienda El Marañón — Vía Calí - Pto Tejada (fuera de prop.) — Reservorio (Área a Excluir) — Zona de alta saturación (a excluir) </p> <p> — Acequias y reservorios — Obras de Manejo Hídrico — Canales ALL IGEI — Línea de Alta Tensión — Afectación LAT </p> <p> ■ Equipamientos ■ Zonas Verdes ■ Zona de alta saturación □ Unidad de Gestión 2 </p>	
Área Bruta	339.229,50 m ²	
Área Neta Urbanizable	292.102,87 m ²	
Delimitación	Sur: Plan Parcial El Hato Oriente: Eje de la proyectada calle 60 Norte: Eje de la proyectada carrera 126 Occidente: Eje de la proyectada calle 53 hasta el eje de la carrera 127 B y de allí en sentido oeste por el límite entre las zonas verdes 8 y 9 hasta el eje de la calle 51, por ésta en sentido norte hasta el eje de la carrera 127 A, por esta hasta el eje de la calle 53 y por este hasta la carrera 126.	
Predios	370-158415	
Obligaciones Urbanísticas		
Zona Verde	La obligación es ceder y adecuar 61.061,31 m ² Cumplirá la obligación cediendo y adecuando 67.053,35 m ² localizadas en las zonas verdes, Zv6, Zv7, Zv8, Zv14 y Zv15.	
Equipamiento	Ceder 10.176,88 m ² . Cumplirá la obligación en Eq2 cediendo 11.069,53 m ² , el excedente se destina a cumplir la obligación de otras Unidades de Actuación o Gestión	
Sistema Vial	Carrera 129 VIR	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral norte y separador vial.
	Carrera 126 VAS	Ceder el área afectada incluyendo el sobreebanco de 4.40 mts derivado del diseño del canal para el manejo de aguas lluvias externas (Estudio Grupo IGEI) y construir la calzada sur y medio separador entre calles 53 y 60.
	Calle 60 VAS	Ceder el área afectada y construir la calzada occidental entre las carreras 126 y 130 y medio separador.
	Calle 53 VC	Ceder y construir la calzada oriental y medio separador entre las carreras 129 y 126 y la calzada completa entre 127 A y 127 B



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025

(Diciembre 01)

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

	Carrera 126 A	Ceder y construirla entre la calle 53 y 60
	Carrera 127	Ceder y construir la sección completa entre las calles 53 y 60
	Carrera 127A	Ceder y construir la calzada sur entre las calles 53 y 51.y la calzada completa entre las calles 53 y 60
	Carrera 127B	Ceder y construir la calzada completa entre las calles 53 y 51.
	Carrera 127C	Ceder y construir la sección completa entre calles 53 y 60.
	Calle 51	Ceder y construir la calzada oriente entre las carreras 127 A y 127B.
	Calle 57	Ceder y construir media calzada entre las carreras 126 y 129.
	Cicloinfraestructura	Adecuar cicloinfraestructuras por las calles 60 y 53; por las carreras 126 y 129 y sobre la zona verde 6, 7 y 8.
	Semaforización	Participar con el 75% de la instalación de los semáforos en la calle 60 con carreras 127A y 127B y con el 50% en la calle 60 con carreras 126, 127 y 127C y en la calle 53 con carreras 126 ,127 y 127C
Servicios Públicos		
Acueducto	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Ceder el área correspondiente a la totalidad de la franja requerida para la construcción de los canales de aguas lluvias externas en los separadores de las carreras 126 y 130 entre calles 53 y 60B (2)	
	Regular un volumen de 28.635 m3 de aguas lluvias, mediante la participación en la construcción de las áreas de regulación para el manejo de aguas lluvias internas PALL Norte y PALL Sur, ubicadas al oriente de la calle 61, en suelo rural en predios que hacen parte de la misma hacienda Marañón.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
Gas	Construcción de la red de gas.	
Sistema Ambiental	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7-3 como canal de abatimiento.	
	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
	Compensación de árboles afectados por el sistema vial	
VIS	La obligación es de 30.961,05 m2 y se localiza en la Unidad de Actuación o Gestión 1	
Usos del suelo. Aprovechamientos		
Manzanas	7,8,9,10,11,12,13 y 14	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Área de Actividad	Residencial Predominante					
Uso del Suelo	<p>La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000.</p> <p>La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base en las columnas correspondientes a “Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad” y “Vías Arterias Secundarias y colectoras” teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, para las vías principales de este Plan Parcial.</p>					
Área manzanas y Supermanzanas	178.912,72 m2					
Área malla vial no cedidas en supermanzanas	24.107,47 m2					
Área útil	154.805,25 m2					
Índice de Ocupación de Índice Construcción	ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA PREDIOS MAYORES A CINCUENTA HECTÁREAS					
	DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS	
			Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)
	No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.24	1.40	0.24	1.80
		Unifamiliar	0.65	--	0.70	--
	Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.30	1.40	0.33	1.95
		Unifamiliar	0.70	--	0.78	--
	Proyectos Comerciales y de Servicios		0.22	0.50	0.25	1.00
	Nota: Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable					
	Fuente: Elaboración propia con base en el Artículo 281 Acuerdo 069 de 2000.					
Altura	12 pisos					
Nº Viviendas	3.543 (incluye 38 unidades correspondientes compensación por la ampliación de la sección de las carreras 126 y 130 para albergar los canales de aguas lluvias (Grupo IGEI))					
<p>(1) Estas cargas generales ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta.</p> <p>(2) La cesión de las áreas adicionales para albergar los canales del Estudio IGEI será compensada con un mayor número de viviendas</p>						



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(diciembre 01)

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTIÓN 3		
Diagrama de Localización	<p> Límite Área Expansión PP Hacienda El Marañón Vía Cali - Pto Tejada (fuera de prop) Reservorio (Área a Excluir) Zona de alta saturación (irregular) </p> <p> Acequias y reservorios Obras de Manejo Hidráulico Canales ALL IGEI Línea de Alta Tensión Alzadaón LAT </p> <p> Equipamientos Zonas Verdes Zona de alta saturación Unidad de Gestión 3 </p>	
Área Bruta	313.656,26 m ²	
Área Neta Urbanizable	231.113,63 m ²	
Delimitación	Suroeste: Carrera 129 o vía a puerto Tejada Oriente: Eje de la proyectada calle 53 hasta el eje de la carrera 127 B y de allí en sentido oeste por el límite entre las zonas verdes 8 y 9 hasta el eje de la calle 51, por ésta en sentido norte hasta el eje de la carrera 127 A, por esta hasta el eje de la calle 53 y por este hasta la carrera 126. Norte: Eje de la carrera 126 (proyectada).	
Pedios	370-158415	
Obligaciones Urbanísticas		
Zona Verde	La obligación es ceder y adecuar 56.458,13 m ² Cederá y adecuará 73.835,12 m ² . localizadas en las zonas verdes Zv9, Zv10, Zv11, Zv16, Zv17 y Zv18. El excedente se destina a cumplir la obligación de las otras UAU o UG y a compensación por malla vial y Redensificación	
Equipamiento	Ceder 9.409,69 m ² , obligación que se cumplirá cediendo 10.343,43 m ² en Eq3. El excedente cumple la obligación de las UAU o UG deficitarias	
Sistema Vial	Carrera 129 VIR	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral norte y medio separador
	Calle 48 VAP / Avenida Bicentenario	Ceder el área afectada y construir las calzadas laterales oriente y occidente y los correspondientes medios separadores (3)
	Carrera 126 VAS	Ceder el área afectada entre de 4.40mts en el tramo entre las calles 48 y 53, derivados del diseño del canal para manejo de aguas lluvias externas (Estudio Grupo IGEI) y construir la calzada sur y medio separador (2)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

	Calle 53 VAS	Ceder el área afectada y construir la calzada occidental y medio separador entre las carreras 129 y 127 B y entre las carreras 126 y 127A
	Carrera 126 VC	Ceder el área afectada incluyendo el sobreancho de 6.00 mts en el tramo entre Calle 48 y Carrera 129, derivados del diseño del canal para manejo de aguas lluvias externas (Estudio Grupo IGEI) y construir la calzada sur y medio separador (2)
	Calle 49	Ceder la sección completa entre carreras 126 y 127 A
	Calle 50	Ceder y construir la sección completa entre la calle 48 y la carrera 126
	Calle 50A	Ceder y construir la sección completa entre las carreras 129 y 127 C
	Calle 51	Ceder y construir la sección completa entra la carrera 129 y 126
	Carrera 127	Ceder y construir la sección completa entre las calles 50 y 53.
	Carrera 127A	Ceder y construir la sección completa entre las calles 48 y 50 y media calzada entre calles 51 y 53.
	Carrera 127C	Ceder y construir la sección completa entre calles 50 y 53.
	Ciclo-infraestructura	Adecuar Ciclo-infraestructuras por las calles 48 y 53; por las carreras 126 y 127 A y por las zonas verdes 8 y 10.
	Semaforización	Participar en la Instalación 50% de los semáforos en la carrera 129 con calle 48 y en calle 53 con carreras 126,127 y 127C
Servicios Públicos		
Acueducto	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Ceder el área correspondiente a la totalidad de la franja requerida para la construcción del canal de aguas lluvias externas en el separador de la carrera 126 entre carrera 129 y calles 53 (2)	
	Regular un volumen de 26.180 m3 de aguas lluvias, mediante la participación en la construcción de las áreas de regulación para el manejo de aguas lluvias internas PALL Norte y el PALL Sur ubicadas al oriente de la calle 61, en suelo rural en predios que hacen parte de la misma hacienda Marañón.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
Energía Eléctrica y Telecomunicación	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
Gas	Construcción de la red de gas.	
	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7-3 como canal de abatimiento.	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Sistema Ambiental	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines					
	Compensación de árboles afectados por el sistema vial en las zonas verdes.					
VIS	La obligación es de 20.755,39 m2 y se cumple en la Unidad de Actuación o Gestión 1					
Usos del suelo. Aprovechamientos						
Manzanas	15,16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22					
Área de Actividad	Residencial Predominante					
Uso del Suelo	La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000. La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base en las columnas correspondientes a “Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad” y “Vías Arterias Secundarias y colectoras” teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, para las vías principales de este Plan Parcial.					
Área manzanas y Supermanzanas	117.070,65 m2					
Área malla vial no cedidas en supermanzanas	13.293,72 m2					
Área útil	103.776,94 m2					
Índice de Ocupación de Índice Construcción	INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA PREDIOS MAYORES A CINCUENTA HECTÁREAS					
	DESCRIPCIÓN	SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS		
		Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	
	No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.24	1.40	0.24	1.80
		Unifamiliar	0.65	--	0.70	--
	Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.30	1.40	0.33	1.95
		Unifamiliar	0.70	--	0.78	--
	Proyectos Comerciales y de Servicios		0.22	0.50	0.25	1.00
	Nota: Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable					
	Fuente: Elaboración propia con base en el Artículo 281 Acuerdo 069 de 2000.					
Altura	12 pisos					
No de Viviendas	3.091 unidades (Incluye 318 unidades por compensación por ampliación de la sección de la carrera 126 para albergar el canal para el manejo de aguas lluvias externas /Estudio Grupo IGEI y por ampliación de la intersección de la Av. Bicentenario (antes Av. Ciudad de Cali) con la vía Cali Jamundí					



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- (1) Estas cargas generales ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta.
- (2) La cesión de las áreas adicionales para albergar los canales del Estudio IGEI será compensada con un mayor número de viviendas.
- (3) La cesión de las áreas adicionales para albergar las chicanas y la glorieta proyectada por la ANI (2022) para la intersección de la Avenida Bicentenario con la vía Cali Puerto Tejada será compensada con un mayor número de viviendas.

UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTIÓN 4	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	106.525,43 m ²
Área Neta Urbanizable	68.216,68 m ²
Delimitación	Noriente: vía a Puerto Tejada o carrera 129 Sur: Carrera 128 Occidente: Calle 48
Predios	370-158415
Obligaciones Urbanísticas	
Zona Verde	La obligación es ceder y adecuar 19.174,58 m ² . Cumplirá la obligación cediendo y adecuando 19.816,16m ² localizadas en las zonas verdes Zv12 y Zv13 el excedente se podrá destinar a la compensación de malla vial o a incremento de densidad
Equipamiento	Ceder 3.195,76 m ² . Cumplirá la obligación en Eq4 cediendo 3.237,94 m ²
Sistema Vial	Transversal 131 (Antes Carrera 129) (VIR) Ceder el área afectada y construir la calzada lateral sur y medio separador



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

	Calle 48 VAP	Ceder el área afectada y construir la calzada lateral occidental y medio separador.
	Carrera 128	Ceder el área afectada y construir la totalidad de la sección entre la calle 48 y la carrera 129.
	Calle 51	Ceder el área afectada y construir la totalidad de la sección entre la calle 52 y la carrera 129.
	Calle 52	Ceder y construir la sección completa entre las carreras 128 y 129.
	Calle 53	Ceder y construir la sección completa entre las carreras 128 y 129
	Cicloinfraestructura	Adecuar Cicloinfraestructura por la calle 48 y por la carrera 129.
	Semaforización	Participar en la instalación de la totalidad del semáforo en calle 48 con carrera 128 y 50% en carrera 129 con calle 48
Servicios Públicos		
Acueducto	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de acueducto.	
Alcantarillado Pluvial	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Ceder el área correspondiente a la totalidad de la franja requerida para la construcción del canal de aguas lluvias externas paralelo a la carrera 128 entre calle 48 y carrera 129 (2)	
	Regular un volumen de 6.330 m3 de aguas lluvias, mediante la construcción del área de regulación para el manejo de aguas lluvias internas ubicada en la esquina oriental de esta UAU o UG.	
	Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial	
Alcantarillado Sanitario	Participación en la construcción de las redes matrices a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí. (1)	
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario.	
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Construcción de redes eléctricas generales subterráneas de media tensión y extensión de redes aéreas.	
	Construcción de red de alumbrado público.	
	Canalización de telecomunicaciones.	
Gas	Construcción de la red de gas.	
Sistema Ambiental	Rectificación y adecuación de la acequia 5-7	
	Siembra de árboles en zonas de recreación pasiva y antejardines	
	Compensación de árboles afectados por el sistema vial	
VIS	La obligación es destinar 5.127,96 m2 y se cumple en la Unidad de Actuación o Gestión 1	
Usos del suelo. Aprovechamientos		
Manzanas	23 y 24	
Área de Actividad	Residencial predominante	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

Uso del Suelo	La asignación específica de los usos del suelo se regirá por la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (artículo 247 POT) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de diciembre de 2000. La asignación de usos de los predios con frente al sistema vial se hará con base en las columnas correspondientes a “Vía Arteria Principal con Corredor de Actividad” y “Vías Arterias Secundarias y colectoras” teniendo en cuenta la jerarquización vial que se determina en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Anexo 4, para las vías principales de este Plan Parcial.					
Área manzanas y Supermanzanas	28.248,90 m ²					
Área malla vial no cedidas en supermanzanas	2.609,09 m ²					
Área útil	25.639,81 m ²					
Índice de Ocupación de Construcción	ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN PARA PREDIOS MAYORES A CINCUENTA HECTÁREAS					
			SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS	
	DESCRIPCIÓN		Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)
	No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.24	1.40	0.24	1.80
		Unifamiliar	0.65	--	0.70	--
	Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0.30	1.40	0.33	1.95
		Unifamiliar	0.70	--	0.78	--
	Proyectos Comerciales y de Servicios		0.22	0.50	0.25	1.00
	Nota: Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable					
	Fuente: Elaboración propia con base en el Artículo 281 Acuerdo 069 de 2000.					
Altura	12 pisos					
N° Viviendas	1.061 (incluye 242 unidades por ampliación de la sección de la carrera 130 (antes Carrera 128) para albergar el canal de aguas lluvias (Estudio Grupo IGEI)					
<p>(1) Estas cargas generales ejecutadas por los particulares se financiarán con recursos del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí donde cada partícipe aporta el valor establecido por metro cuadrado de área bruta.</p> <p>(2) La cesión de las áreas adicionales para albergar los canales del Estudio IGEI será compensada con un mayor número de viviendas</p>						

ARTÍCULO 30. CONDICIONES GENERALES Y PREVIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. Previo a la expedición de las licencias a las que haya lugar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

- La licencia urbanística y los permisos ambientales requeridos para el desarrollo de los proyectos urbanísticos deberán garantizar el cumplimiento de las exigencias ambientales contenidas en el presente Decreto.
- Para el desarrollo de cualquier proceso de urbanización o construcción arquitectónica derivada del presente Decreto, se deberá dar cumplimiento a todo lo contenido en la Resolución 0100 No. 0770-0710 del 29 de agosto de 2023, proferida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, sobre la concertación de los asuntos ambientales del plan parcial.
- Cada Unidad de Actuación o Gestión deberá contar con una única licencia de urbanización o Proyecto Urbanístico General, que cubra la totalidad de los predios que correspondan a dicha área de planificación.
- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- En ningún caso, en la etapa de licenciamiento o aprobación de un proyecto urbanístico general, se podrán modificar las dimensiones, configuración y localización de las cesiones obligatorias derivadas y contenidas en el presente Decreto.
- De conformidad con las obligaciones urbanísticas definidas en este Decreto frente a la semaforización, al momento de la expedición de licencias urbanísticas se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del diseño geométrico cuando corresponda, y el diseño de demarcación y señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial.
- El urbanizador deberá tener en cuenta los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas determinadas por Metrocali S.A. o la entidad que haga sus veces.

CAPÍTULO 4. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 31. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 395 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en el trámite de estudio y viabilidad del presente Plan Parcial se proyectaron todas las vías, paramentos y aspectos generales de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto. Por lo tanto, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 32. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. Conforme al artículo 252 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollar en el presente Plan Parcial que sean calificadas como de impacto mayor, deberán tramitar el respectivo Esquema Básico de Implantación o el instrumento que aplique o lo sustituya, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

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

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

ARTÍCULO 33. UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN. El presente Plan Parcial está conformado para su ejecución por cuatro (4) Unidades de Actuación o Gestión, conforme se expresa en los Planos No. D13A y D13B ETAPAS DE DESARROLLO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN. Para su desarrollo, cada unidad de Actuación o Gestión debe obtener su correspondiente licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, garantizando el reparto equitativo de las cargas y beneficios. La Licencia de Construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la Licencia de Urbanización, cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente Decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo del proceso de urbanización, para lo cual se definirán la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, acorde con lo establecido en el precitado Decreto Único Nacional 1077 de 2015. Las etapas de desarrollo no podrán modificar áreas ni localización de cesiones obligatorias, y su distribución deberá garantizar que cada etapa cumpla proporcionalmente con las cesiones establecidas en el plan parcial. Cuando las licencias se desarrollen por etapas, la entrega de las obligaciones urbanísticas se llevará a cabo por cada etapa.

ARTÍCULO 34. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL ENTE TERRITORIAL. Será responsabilidad de la Administración Distrital ejecutar las obras del sistema vial correspondientes a cargas generales comprendidas en el área del presente Plan Parcial, que según el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y lo dispuesto en el presente Decreto, no correspondan al urbanizador. En caso de obras en las cuales el urbanizador deba ceder el suelo, más no su adecuación, éste podrá realizar las cesiones anticipadas respectivas, a fin de que la Administración Central de Santiago de Cali pueda realizar las obras de ciudad proyectadas.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

ARTÍCULO 35. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 4112.010.20.0416 del 25 de junio de 2021 “Por el cual se compilan el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de 2015 y los Acuerdos 0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2022 y el 0493 de 2020, que conforman el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios”, el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones” y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

CAPÍTULO 5. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 36. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales o distritales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación hacer el seguimiento a la ejecución y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTÍCULO 37. PLAZO DE EJECUCIÓN. De conformidad con el escenario considerado en la simulación urbano-financiera, el presente Plan Parcial tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto.

PARÁGRAFO. En caso de que se requiera ampliación del plazo de ejecución, esta podrá llevarse a cabo únicamente a través de un ajuste de Plan Parcial, el cual deberá solicitarse dentro de los términos previstos en la norma nacional, y deberá estar debidamente motivado técnica, normativa y financieramente. Para ello, surtirá el trámite ordinario establecido en el siguiente artículo, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen.

ARTÍCULO 38. AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, los ajustes al presente Plan Parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción, y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

ARTÍCULO 39. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo establecido



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0991) DE 2025
(Diciembre 01)

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

en la Ley 388 de 1997 y los decretos que regulan la formulación y adopción de los Planes Parciales.

ARTÍCULO 40. 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 uno días del mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025).

JAIME LUIS BERDUGO PÉREZ
Alcalde Distrital (Ad Hoc) de Santiago de Cali.

DIEGO ANDRÉS GIRALDO ARBOLEDA
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Publicado en el Boletín Oficial No. 188 Fecha: 01/DIC/2025

Proyectó: Profesionales Universitarios: Fernando Martínez Arámbula

Contratistas: Álvaro Hernán Díaz, Ximena Aguillón Mayorga, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Juan Sebastián Vargas, Ángela María Ortega, Elsa Johanna Rincón, María Elena Domínguez, Diego Armando Perlaza, Esteban Angulo D., Susana Cardona.

Revisó: Alexandro Banda Rodríguez – Subdirector de Planificación del Territorio ABR

Ángela María Catalán Gutiérrez – Subdirectora de Doctrina y Asuntos Normativos – DAGJPA AMCC

Ana Catalina Castro Lozano – Directora del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública

Fernando Antonio Grillo Rubiano – Secretario de Gobierno