

DECRETO 4112.010.20.0557 DE 2022

(agosto 17)

Boletín Oficial No. 121. Año 2022, agosto 17

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se modifica “el plan parcial de renovación urbana ciudadela de la justicia”, adoptado por el decreto municipal No. 411.20.0363 de 2014, y modificado por el decreto municipal no. 4112.010.20.0070 de 2019

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5o 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 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, “el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y la tradiciones históricas y culturales”.

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

Que el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y en su párrafo 4 dispone 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 y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decretó Único

Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, compiló los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006, el Decreto Nacional No. 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Ley 0019 de 2012, todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021.

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, adopción y ajuste del Plan Parcial “Ciudadela de la Justicia”, por cuanto éste fue adoptado por medio del Decreto No. 411.20.0363 del 9 de junio del 2014, en vigencia del precitado Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que: “el planteamiento 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 de conformidad con lo dispuesto en los artículos 296 y 299 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, el tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo, es aplicable en aquellas zonas de la ciudad, que requieren de un proceso de reordenamiento general, lo cual implica la reestructuración y generación de nuevos espacios públicos y privados, la sustitución total o parcial de las redes de infraestructura existente y el establecimiento de nuevos patrones de uso y aprovechamiento del suelo.

Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 299 del Acuerdo No. 069 de 2000, “la modalidad de Renovación por Redesarrollo se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo, tal como se establece en el presente Acuerdo”, Por lo anterior, teniendo en cuenta que el área de planificación del plan parcial se encuentra localizada en el Centro Urbano - Regional, la modalidad de renovación urbana aplicable es la de redesarrollo.

Que el artículo 491 ídem, define los Instrumentos de Actuación como “(...) medios que permiten a las entidades públicas del Municipio de Santiago de Cali dentro de la órbita de sus respectivas competencias: asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover, coordinar o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en cualesquiera de los instrumentos que lo desarrollen.”

Que habiéndose cumplido el trámite dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el marco de vigencia del Acuerdo Municipal 069 de 2000 y del Decreto Nacional 2181 de 2006, mediante el Decreto Municipal 411.020.0363 del 09 de junio de 2014 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUADDELA DE LA JUSTICIA”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 12 Y 13 CON CARRERAS 10 Y 12 (MANZANAS A-0202 Y A- 0203) DEL

BARRIO EL CALVARIO", se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela de la Justicia, el cual fue modificado mediante Decreto Municipal 411.0.20.0070 del 07 de febrero de 2019, "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL No. 411.20.0363 DE 2014, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUDADELA DE LA JUSTICIA", UBICADO ENTRE LAS CALLES 12 Y 13 CON CARRERAS 10 Y 12 (MANZANAS A-0202 Y A-0203) DEL BARRIO EL CALVARIO".

Que el 27 de agosto del 2020 se celebró el Convenio interadministrativo No. 4147.010.27.1.1.-2020 suscrito por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, la Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU EICE-, El Alcalde de Distrito de Cali y la Fiscalía General de la Nación, cuyo objeto es: "Aunar esfuerzos entre la Fiscalía General de la Nación, El Distrito de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y La Empresa de Renovación Urbana de Cali- EMRU, para realizar las gestiones requeridas para continuar con el desarrollo del proyecto de la sede única de la Fiscalía General de la Nación de Santiago de Cali en el Barrio El Calvario".

Que mediante la Resolución No. 0002156 del 19 de mayo del 2021, la Fiscalía General de la Nación dio apertura al proceso de selección FGN-NC-LP-APP-0002-2020, para la selección del contratista encargado de ejecutar el contrato de concesión bajo el esquema de asociación público- privada, de iniciativa pública, para "La financiación, la realización de los estudios de detalle, demolición, construcción, equipamiento, operación y mantenimiento de una Sede única para la Fiscalía General de la Nación en la Ciudad de Santiago de Cali, por cuenta y riesgo del concesionario y la reversión a la terminación del contrato".

Que mediante Resolución No. 0005045 del 12 de noviembre del 2021, la Fiscalía General de la Nación adjudicó el proceso de selección No. FGN-NC-LP-APP-0002 de 2020 al oferente S.P. INGENIEROS S.A.S. identificada con NIT. 890.932.424-8.

Que S.P. INGENIEROS S.A.S. identificada con NIT. 890.932.424-8 a través del Director del Contrato de Concesión, ingeniero JOSE FELIPE RENGIFO CABAL, radicó el 24 de marzo de 2022 a la Empresa Municipal de Renovación Urbana EIC, solicitud de aclaración de área útil del contrato de concesión para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial "Ciudadela de la Justicia".

Que, en el mismo sentido de lo anterior, la Fiscalía General de la Nación radicó solicitudes con radicado No. 20226120003611 del 25 de abril del 2022 dirigida a la EMRU y 20226120003901 del 09 de mayo del 2022 dirigida al Alcalde de Santiago de Cali solicitando precisar diferencias entre las áreas definidas en el plan parcial y el lugar de emplazamiento del proyecto.

Que mediante respuesta con radicado No. 2022.10.5.5.133 del 10 de mayo del 2022, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, manifestó que con fundamento en las solicitudes elevadas, "...se adelantará conjuntamente entre la EMRU EICE y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el trámite de ajuste del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado, "Ciudadela de la Justicia", con la pretensión de acotar las áreas del plan parcial al área contenida en la Escritura Publica No. 495 del 6 de marzo de 2014, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Cali".

Que el 2 de mayo de 2022, se realizó reunión entre la comisión topográfica integrada por profesionales de la Fiscalía General de la Nación, de la interventoría del proyecto, del concesionario,

de la EMRU EIC y del DAPM, se aclaró que la EMRU, como formulador y encargado de la gestión para el desarrollo del plan parcial, estaba realizando la identificación del área del predio, de manera que se pudiera contar con él plano debidamente georreferenciado del predio, el cual permita la materialización del proyecto en sitio, así como la elaboración de los ajustes necesarios para la modificación del plan parcial, acorde con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que, así mismo, mediante el oficio con radicado No. 202241320500028621 del 06 de mayo de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio, le indicó a la Directora ejecutiva de la Fiscalía General de la Nación respecto a la solicitud de aclaración de áreas del plan parcial, que del área inicial del predio “se desprenden las demás áreas en la formulación, por lo cual se deben revisar y volver a calcular de manera integral todas las áreas del plan parcial y realizar los ajustes en todos los cuadros, cartografía, modelación urbano- financiera y Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, de manera que toda la formulación sea congruente. Así mismo, esta modificación dará como resultado la congruencia entre los títulos del predio, el decreto del plan parcial y la demás documentación necesaria para la firma del contrato del proyecto del Bunker.”

Que conforme lo anterior, el aumento en el nivel de detalle de la información con motivo de la elaboración del levantamiento topográfico mencionado, implica la necesidad de realizar un ajuste a la formulación y adopción del plan parcial, para incorporar las mencionadas precisiones al plan parcial, sus cuadros de áreas y en lo que se relacione con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el día 27 de julio de 2022 mediante comunicado con radicado Orfeo No. 202241730101182532, el doctor YECID CRUZ RAMÍREZ en calidad de gerente de la EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA - EMRU E.I.C., solicitó el ajuste del plan parcial ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en consideración a las precisiones en cabidas que fueron detectadas a partir de la elaboración del levantamiento topográfico.

Que mediante el oficio con radicado No. 202241320500047881 del 27 de julio de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal dio respuesta parcial a la solicitud de ajuste, requiriendo además a la EMRU EIC para que realizara la publicación de la convocatoria pública a propietarios y ciudadanía en general, para que estos conozcan sobre la iniciativa y, dado el caso, se pronuncien sobre los aspectos que consideren.

Que conforme lo anterior, la publicación de la convocatoria pública fue realizada por la EMRU EIC en la edición del día viernes 29 de junio de 2022 del Diario Occidente, página 9, en los términos de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que, revisada la información aportada por la EMRU E.I.C frente a la solicitud de ajuste, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación procedió con el proceso de revisión de sus contenidos y las posibles implicaciones que de la propuesta de ajuste pudieran derivarse, encontrando que en la iniciativa original del plan parcial, la información aportada a nivel de estructura predial fue sustentada a partir de planos catastrales disponibles, y que sobre la base de la información de cabidas de dichos planos, se estructuró el ejercicio general de áreas y el reparto equitativo de cargas y beneficios, situación que ha cambiado a partir de la información obtenida del levantamiento topográfico, pues el nivel de detalle de la información permite precisar aspectos inherentes al posicionamiento geográfico de las áreas, y también algunas leves ajustes en términos de áreas que impactan de forma directa la estructura

general del cuadro de áreas.

Que habiendo identificado la problemática y contrastado con la información aportada, el Departamento Administrativo de Planeación encontró procedente la realización del ajuste solicitado por la EMRU E.I.C, teniendo en cuenta, además, que los ajustes de áreas necesarios y mencionados en el inciso anterior, representan modificaciones mínimas a la estructura de espacios públicos y privados del plan parcial, posibilitando que no existan ajustes o modificaciones sobre los aspectos de gestión social, infraestructura de servicios públicos, estudio de movilidad, aspectos ambientales, etc.

Que conforme a todo lo anterior, la Subdirección de Planificación del Departamento Administrativo de Planeación, atendiendo a la necesidad expuesta por la EMRU EIC para la realización de la modificación del plan parcial, y a los hechos que se presentaron con las diferencias de áreas, que impiden la ejecución del plan parcial, encontró viable la solicitud de la EMRU EIC, como promotor del instrumento de planificación, de ampliar modificar el plan parcial, lo anterior, con el fin de lograr la ejecución de los proyectos que plantea este Plan Parcial.

Que, en razón a lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio, emitió la Resolución No. 4132.2.21.0006 del 12 de agosto de 2022, “POR LA CUAL SE OTORGA VIABILIDAD A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CIUDADELA DE LA JUSTICIA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 411.20.0363 DE 2014, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA DE LA JUSTICIA”, UBICADO ENTRE LAS CALLES 12 Y 13 CON CARRERAS 10 Y 12 (MÁNZANAS A-0202 Y A-0203) DEL BARRIO EL CALVARIO”; MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 411.010.20.0070 DE 2019”, la cual fue notificada de manera electrónica el día 12 de agosto, previa autorización para notificación por ese medio aportada por el Gerente de la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC.

Que la modificación solicitada no requiere surtir el proceso de concertación ambiental, conforme a lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 que indica que, “(...) el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)”.

Que los organismos del Distrito Especial de Santiago de Cali, en el desarrollo de sus funciones deben aplicar los principios constitucionales y los principios de la función administrativa y se encuentran llamados a remover los obstáculos que se presenten, en este sentido, y resultado de lo anteriormente expuesto, se considera necesaria la modificación del plan parcial para el área de planificación definida como "Ciudadela de la Justicia", solicitud realizada por la EMRU EIC.

Que, acorde con lo establecido en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, “Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto”.

Que, conforme a lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. Modifíquese el Decreto No. 411.20.0363 de 2014, modificado por el Decreto No, 4112.010.20.0070 de 2019, en los términos que se detallan en el presente decreto y de conformidad con el Documento Técnico y la Cartografía que forman parte integral del mismo.



ARTÍCULO 2. Modificar el párrafo del artículo 2 del Decreto Municipal 411.0.20.0363 DE 2014, el cual quedará así:

“PARÁGRAFO 2.- La superficie delimitada tiene una cabida de 17.882,28 metros de área de planificación, equivalentes a 1,78 hectáreas, que corresponden al área privada de las manzanas con identificación catastral No. A-0202 y A-0203 del barrio El Calvario, y al espacio público propiedad del municipio de Santiago de Cali correspondiente al tramo de la Carrera 11 entre Calles 12 y 13. El área de planificación se encuentra delimitada en el Plano No. 1/30, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.”



ARTÍCULO 3. Modificar el artículo 3 del Decreto Municipal 411.0.20.0363 DE 2014, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE:

- 1.1. Tomo I -Memoria técnica y justificativa de Diagnóstico.
- 1.2. Tomo II -Memoria técnica y justificativa de Formulación.
- 1.3. Ajuste del Documento Técnico de Soporte (2022)
- 1.4. Informe Simulación Urbanística y Financiera

2. CARTOGRAFÍA DE SOPORTE:

2.1. PLANOS DEL DIAGNÓSTICO:	No. de plano
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1 de 30
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD	2 de 30
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO	3 de 30
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	4 de 30
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS – RED DE ACUEDUCTO	5 de 30
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS – RED DE ALCANTARILLADO	6 de 30
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS – REDES SECAS	7 de 30
SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL	8 de 30

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO	9	de	30
TRAZADO VIAL Y MANZANEO	10	de	30
USOS DEL SUELO	11	de	30
USO VIVIENDA	12	de	30
USO COMERCIO	13	de	30
ESTADO DE LAS EDIFICACIONES	14	de	30
ALTURA EN PISOS	15	de	30
LIMITACIONES JURÍDICAS A LA PROPIEDAD	16	de	30

2.2. PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN	<i>No. de plano</i>		
PROPUESTA URBANA GENERAL	17	de	30
CAMBIO EN LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	18	de	30
LINEAS DE CORTE DE PERFILES VIALES	19	de	30
PERFILES VIALES PROPUESTOS	20	de	30
PERFILES VIALES PROPUESTOS	21	de	30
USOS Y APROVECHAMIENTOS	22	de	30
ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	23	de	30
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O DE GESTIÓN	24	de	30
LOCALIZACIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS	25	de	30
DELIMITACIÓN DE ZONAS O SUBZONAS BENEFICIARIAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS	26	de	30
RELACIÓN CON LOS PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN EL CENTRO GLOBAL	27	de	30
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS-RED DE ACUEDUCTO	28	de	30
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS-RED DE ALCANTARILLADO	29	de	30
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS-REDES SECAS	30	de	30



ARTÍCULO 4. Modificar el artículo 4 del Decreto Municipal 411.0.20.0363 DE 2014, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 4. CUADRO GENERAL DE ÁREAS. Adóptese el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO 1

CUADRO DE ÁREAS RESUMEN

		m ²	Ha	%
ÁREA BRUTA ¹		17.882,28	1,78	100,00%
ÁREA ÚTIL PRIVADA INICIAL		17.148,04	1,68	94,52%
AFECTACIONES ²	CARRERA 12	546,50	0,04	2,13%
	Total Afectaciones	546,50	0,04	2,13%
ÁREA NETA URBANIZABLE ³		17.335,77	1,74	97,87%
CESIONES	ESPACIO PÚBLICO ⁴	2.572,21	0,25	15,00%
	EQUIPAMIENTO	-	-	-
	REGULARIZACIÓN CRA. 10	421,04	0,03	1,41%
	REGULARIZACIÓN CLL. 13 CRA. 10 Y 11	237,13	0,04	2,12%
	REGULARIZACIÓN CLL. 13 CRA. 11 Y 12	439,64	0,05	2,98%
	REGULARIZACIÓN CLL. 12 CRA. 10 Y 11	309,89	0,02	1,25%
	REGULARIZACIÓN CLL. 12 CRA. 11 Y 12	303,49	0,04	2,31%
TOTAL CESIONES		4.829,88	0,56	31,57%
VIA	CRA. 11	734,24	0,08	4,57%
ÁREA ÚTIL RESULTANTE ⁵		12.318,15	1,22	68,43%

1. Ámbito de aplicación numeral 4, art. 2, Decreto 2181 de 2006 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015)

2. Áreas del Sistema Vial Principal, que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del POT.

3. Ámbito de aplicación numeral 5, art. 2, Decreto 2181 de 2006 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015).

4. Ámbito de aplicación Capítulo II (de las cesiones obligatorias), artículo 352 -Acuerdo 069 de 2000 (POT)-. (*) La base de liquidación de las cesiones obligatorias de espacio público, corresponde a 17.148,04 m², área correspondiente a la sumatoria de los predios actuales objeto de intervención. El área mínima obligatoria a ceder es 2.572,21 m² de espacio público, el cual corresponde al 15% del área útil actual, es decir, el área objeto de redesarrollo.

5. Ámbito de aplicación numeral 6, art. 2, Decreto 2181 de 2006 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015).

PARÁGRAFO 1. Las áreas descritas en el anterior cuadro, se calcularon con base en el LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN No. 1/30.

PARÁGRAFO 2. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano, respectivo verificará el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 352 del Acuerdo 069 de 2000 POT y la regularización de vías que se indican en el Cuadro 1 de este artículo.”



ARTÍCULO 5. Modificar el artículo 6 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0363 de 2014 modificado por el artículo 1 del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0070 de 2019, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 6. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. Las vías principales, colectoras y locales que tienen relación con el plan parcial de renovación urbana "Ciudadela de la

Justicia", se encuentran definidas en los Planos Nos. 2/30, 10/30, 17/30, 19/30, 20/30 Y 21/30, del SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD, TRAZADO VIAL Y MANZANEJO, PROPUESTA URBANA GENERAL y PERFILES VIALES PROPUESTOS y sus respectivas obligaciones se encuentran contenidas en el artículo 28 del Decreto 411.0.20.0363 de 2014. El siguiente cuadro describe el sistema vial presente en el plan parcial:

CUADRO No. 2

Sistema Vial Principal	Nombre de la vía	Tramo		Observaciones
		Desde	Hasta	
Vías Arterias Principales	Calle 13	Carrera 10	Carrera 12	Troncal del SITM. Se amplía en una calzada de servicio de conformidad con el Decreto 411.0.20.03-49 del 25 de junio de 2010.
Vías Arterias Secundarias	Carrera 10	Calle 12	Calle 13	Regularización de la sección vial.
Vías Colectoras	Carrera 12	Calle 12	Calle 13	Se amplía acorde con lo establecido en el anexo 4 del POT y diseños de la Secretaría de Infraestructura y Valorización.
Vías Locales	Calle 12	Carrera 10	Carrera 12	Regularización de la sección vial.
	Carrera 11	Calle 12	Calle 13	Peatonalización de la vía

PARÁGRAFO. La Entidad Gestora y Promotora, debe concretar la propuesta urbanística del plan parcial acorde con las Unidades de Actuación Urbanísticas – UAU- dispuestas en el artículo 24 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014 y sus modificaciones, mediante la obtención de una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o cualquier otro instrumento de planificación.



ARTÍCULO 6. Modificar el artículo 7 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014 modificado por el artículo 2 del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0070 de 2019, el cual quedará así:

"**ARTÍCULO 7. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** De conformidad con lo definido por el artículo 352 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, las áreas de cesión por concepto de zonas verdes a las que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden al 15% del área bruta privada inicial, por encontrarse el área de planificación dentro de un sector desarrollado definido en el Decreto Municipal 0419 de 1999.

Para el cálculo de las cesiones de espacio público, se excluyen del área bruta et suelo público correspondiente a las vías existentes. El área mínima de espacio público efectivo a ceder es de 2.572,21 metros cuadrados, identificadas en el Plano No. 17/30 de PROPUESTA URBANA GENERAL.

PARÁGRAFO: La totalidad de las áreas para parques deberá ser diseñada, construida y dotada por parte de la Entidad Gestora y Promotora del plan parcial, con los pagos correspondientes de las cargas que para dicho efecto realicen los ejecutores de la unidad de actuación."



ARTÍCULO 7. Modificar el artículo 12 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 12. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total resultante del plan parcial corresponde a 12.318,16 metros cuadrados, la estructura de espacios privados se expresa en el PLANO No. 24/30 de DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN y en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 3

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL MANZANA	ÁREA ÚTIL (m2)
UAU 1	6.677,81
UAU 2	5.640,35
TOTAL	12.318,16



ARTÍCULO 8. Modificar el artículo 22 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014 modificado por el artículo [4](#) del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0070 de 2019, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 22. GESTIÓN PREDIAL PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO. La ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia se realizará mediante la obtención de las respectivas licencias de urbanización en la modalidad de reurbanización y/o cualquier otro instrumento de planificación que se requiera.

Los aprovechamientos urbanísticos dispuestos en el plan parcial, deberán cumplir con la legalización y entrega efectiva de los espacios públicos al Municipio y demás cargas urbanísticas imputables al presente plan parcial.

Las zonas a adecuar, mediante el urbanismo correspondiente, se encuentran indicadas en el cuadro No. 1 denominado Cuadro General de Áreas contenido en el artículo 4 del Decreto 411.20.0363 de 2014 y sus modificaciones.”



ARTÍCULO 9. Modificar el artículo 24 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014 modificado por el artículo [5](#) del Decreto Municipal No. 4112.010.20.0070 de 2019, el cual quedará así:

ARTÍCULO 24. UNIDADES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El presente plan establece la delimitación de dos (2) Unidades de Actuación Urbanística, por medio de las cuales podrá ser ejecutado el plan parcial, conforme se expresa en el Plano No. 24/30 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O DE GESTIÓN, y la siguiente descripción:

Unidad de Actuación Urbanística 1: Conformada por la Manzana con identificación Catastral No. A-0202. Se encuentra delimitada por la Carrera 10 y la cesión obligatoria de espacio público y las calles 12 y 13 de la actual nomenclatura urbana municipal, conforme se expresa en el Plano No. 17/30 PROPUESTA URBANA GENERAL

Unidad de Actuación Urbanística 2: Conformada por la Manzana con identificación Catastral No. A-0203, que se encuentra delimitada por las Calles 12 y 13 y la cesión obligatoria de espacio público y la Carrera 12.

PARÁGRAFO 1. Para el desarrollo del plan parcial, se deberá cumplir con lo consignado en los capítulos V y VI del Decreto Nacional 2181 de 2006 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015) y los artículos 42 y 44 de la Ley 388 de 1997, sobre el procedimiento para la adopción de las unidades de actuación urbanística.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido por el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015), los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística, según lo definido en el presente plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 y la norma que lo adicione, complemente o sustituya, caso en el cual se denominará Unidad de Gestión. ”



ARTÍCULO 10. Modificar el artículo 28 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 DE 2014, el cual quedará así:

“**ARTÍCULO 28. CARGAS GENERALES Y LOCALES.** De acuerdo con lo establecido por el Decreto Nacional 2181 de 2006 (Compilado en el Decreto 1077 de 2015), las cargas generales son aquellas correspondientes al costo de la estructura vial principal y las redes matrices de servicios públicos; las cargas locales incluyen, entre otras, las cesiones y realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares locales y peatonales.

Para el caso específico del plan parcial de renovación urbana “Ciudadela de la Justicia”, las cargas generales y locales que deben ser asumidas por los propietarios de los predios del ámbito de aplicación, son las siguientes:

a) Vías: la cesión de suelo para ampliación de vías existentes, y costos de renovación de vías y andenes:

Cuadro No. 5

VIA	TRAMO		SUELO (M2)
	DESDE	HASTA	
Calle 12	Carrera 10	Carrera 12	613,38
Calle 13	Carrera 10	Carrera 12	676,77
Carrera 10	Calle 12	Calle 13	421,04
Carrera 12	Calle 12	Calle 13	546,50
TOTAL			2.257,69

b) Servicios públicos: la construcción de redes de servicios públicos se hará de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente Decreto, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial.

c) Zonas verdes: la compra del suelo, la demolición de las edificaciones, y la adecuación de las zonas verdes identificadas en el artículo 7 del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones.

PARÁGRAFO. Las áreas de vías y las zonas verdes que serán asumidas por los titulares del derecho de dominio de los predios se muestran en el artículo 6 del decreto de adopción del plan parcial y sus modificaciones, y en el PLANO No. 23/30 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS que hace parte integral del mismo.”



ARTÍCULO 11. Modificar el artículo 30 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 30. PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN. A partir de la participación de cada Unidad de Actuación Urbanística en los aprovechamientos otorgados por el plan parcial, se establecen las cargas que deberá asumir cada Unidad de Actuación Urbanística, de la siguiente manera:

Cuadro No. 6

UAU	ÁREA ÚTIL MANZANA	APROVECHAMIENTOS (M2 / UAU)	% DE PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTOS POR MANZANA ÚTIL*	CARGAS (EN PUNTOS)**	VALOR CARGAS A COSTO AÑO 2022
UAU 1	6.677,81	74.791,47	58,01%	2.397	\$ 2.397.113.982
UAU 2	5.640,35	54.147,33	41,99%	1.735	\$ 1.735.456.212
TOTALES	12.318,16	128.938,80	100,00%	4.133	\$ 4.132.570.194

* Participación calculada con base en el aprovechamiento urbanístico del plan parcial.

** El valor equivalente a cada punto corresponde a un (1) Salario Mínimo Legal Vigente Colombiano, el cual será ajustado en el tiempo conforme a los incrementos de Ley.



ARTÍCULO 12. Modificar el artículo 31 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 31. PARTICIPACIÓN EN LOS APROVECHAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. Las participaciones en el aprovechamiento urbanístico básico para cada una de las Unidades de Actuación Urbanísticas derivadas del presente plan parcial, son las siguientes:

Cuadro No. 7

UAU	ÁREA ÚTIL UAU	APROVECHAMIENTOS POR UAU (m2)	% DE PARTICIPACIÓN EN APROVECHAMIENTOS POR UAU*
UAU 1	6.677,81	74.791,47	58,01%
UAU 2	5.640,35	54.147,33	41,99%
TOTALES	12.318,16	128.938,80	100,00%

* Participación calculada con base en el aprovechamiento urbanístico básico del plan parcial.



ARTÍCULO 13. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. La vigencia del plan parcial de renovación urbana para el área de planificación adoptada mediante el Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014, y modificado por el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0070 de 2019, será por un término de diez (10) años, a partir de la publicación del presente Decreto.



ARTÍCULO 14. DEROGATORIAS. Deróguense los artículos 11 y 38 del Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014.



ARTÍCULO 15. Las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal No. 411.20.0363 de 2014, modificado por el Decreto Municipal No. 4112.010.20.0070 de 2019, que no se modifican o derogan por el presente acto



ARTÍCULO 16. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y publicación en el Boletín Oficial del Distrito de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 17 días del mes de agosto de 2022.

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS

Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**