

DECRETO 4112.010.20.0079 DE 2023

(febrero 21)

Boletín Oficial No.28. Año 2023, febrero 22

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se modifica el decreto 4112.010.20.[0868](#) del 21 de diciembre de 2017 que adoptó la modificación integral del plan parcial de renovación urbana “guayacán”, ubicado en el barrio industrial de la comuna 8 de Santiago de Cali, y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus decretos reglamentarios, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 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, 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 Decreto Único

Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021.

Que, a su vez, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.1.2.1.3, en relación con los instrumentos de gestión y financiación para la implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial dispone 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 (...)", de tal forma que se faciliten las acciones de gestión asociada entre particulares, que garanticen el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial, así como la materialización del conjunto de beneficios que de estos se derivan.

Que el artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son "(...) el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen".

Que a través del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, ubicado entre las Calles 26 y 33 y las Carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8", se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán bajo el marco normativo del Acuerdo Municipal 069 de 2000, anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que el área de planificación del Plan Parcial adoptada por medio del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 en el marco del Acuerdo 069 de 2000, le correspondió el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3) en el actual Plan de Ordenamiento Territorial; Acuerdo 0373 de 2014, y por tanto, bajo las normas urbanísticas hoy vigentes el área de planificación cuenta con la posibilidad de desarrollo bajo la figura de plan parcial, el cual debe concordar con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante el Decreto Municipal 4112.01020.[0868](#) del 21 de diciembre de 2017, "Por el cual se adopta la modificación integral del plan parcial de renovación urbana "Guayacán" ubicado en el barrio Industrial de la Comuna 8 de Santiago de Cali, para acogerse al Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y se dictan otras disposiciones", se adoptó la modificación del mencionado plan parcial en el sentido de, entre otros, acogerse a las condiciones normativas establecidas en el Acuerdo 0373 de 2014; plan: de ordenamiento territorial vigente.

Que con la modificación del plan parcial adelantada en el año 2017 y mencionada en el inciso anterior, no se modificó la estructura de las Unidades de Gestión y Actuación Urbanísticas, por cuanto el modelo de reparto de cargas y beneficios continúa bajo las consideraciones planteadas en

el plan parcial inicial.

Que en documento privado del 23 de septiembre de 2021 suscrito por la señora Margot María del Toro Osorio; Apoderada General de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien actúa EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. GUAYACAN NIT. 830.054.539-0, certificó que:

I. El 21 de marzo de 2014 mediante documento privado, fue celebrado el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos, entre Pedro Gómez Y CIA S.A., y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, el cual ha sido modificado mediante los Otrosíes 1,2 y 3, a través de los cuales hoy el Fideicomiso fue transformado integralmente para convertirse en un Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Pagos.

II. El 22 de septiembre de 2021, la Fiduciaria emitió aceptación sobre la cesión de derechos Fiduciarios solicitada por las sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A.S en calidad de Cedentes; y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., en calidad de Cesionario.

III. Producto de la cesión de derechos fiduciarios antes mencionada, a la fecha de la presente certificación, la Sociedad Jaramillo Mora Constructora S.A., identificada con NIT. 800.094.968-9, tiene calidad de Fideicomitente con una participación del 98.84% de los derechos fiduciarios.

Que el día 22 de diciembre de 2021 en comunicación No. 202141730103030032, el señor Jorge Darío Arenas en calidad de Representante Legal Suplente de Jaramillo Mora Constructora S.A identificada con Nit. No. 800.094.989-9, autorizado por Fiduciaria Bancolombia S.A., Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, del cual hacen parte los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, radicó la solicitud de ajuste al plan parcial Guayacán, ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de modificación del plan parcial Guayacán: (DTS -modificación Plan parcial de Renovación Urbana Guayacán 2022):

- Con base en el Decreto Municipal [0868](#) del 2017 antes citado, la sociedad Avenida Capital SAS solicitó a la Curaduría Urbana 3, la expedición de una Licencia Urbanística de Urbanización en la modalidad de desarrollo para el Proyecto “Terracentro”; licencia otorgada mediante la Resolución CU3- 011713 del 13 de noviembre de 2018 y prorrogada mediante la Resolución CU3- 760013210626 del 2 de septiembre de 2021.

- El día 01 de febrero de 2019, el Ministerio de Defensa - Fuerza Aérea Colombiana -Comando Aéreo de Combate N°7, interpuso Acción Popular (Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Cali - Radicado No. 76001- 33-33-009-2019-00016-00) contra el Municipio de Santiago de Cali – Concejo Municipal - Curador Urbano 2, y solicitó una serie de medidas cautelares con el fin de que, previo a la expedición de las licencias urbanísticas para edificaciones localizadas en el área de influencia de la pista de aterrizaje consistente en 4 kilómetros medidos a partir de cualquier lado de la pista de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, presenten el concepto técnico relacionado con

la evaluación de obstáculos. Dicho concepto; por tratarse de un aeropuerto militar, debe ser expedido por la Fuerza Aérea Colombiana FAC; entidad designada como Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado mediante el Decreto 2937 del 5 de agosto de 2010.

- El 11 de marzo de 2019, el Juzgado Noveno Administrativo Oral del Circuito de Cali expidió el Auto Interlocutorio N°148, concediendo las medidas cautelares solicitadas por la FAC y, en especial, ordenó a las Curadurías Urbanas la suspensión provisional de las licencias de construcción que han sido otorgadas para levantar edificaciones de más de doce metros de altura en el área de influencia del aeródromo -Base Aérea Marco Fidel Suárez (CACOM 7), así como abstenerse de aprobar las licencias que no cuenten previamente con el concepto citado.

- El 15 de abril de 2019, Avenida Capital SAS mediante la comunicación con radicado 201915020059572 solicitó a la FAC la expedición del concepto técnico sobre evaluación de obstáculos para las edificaciones del Proyecto Terracentro; concepto que fue expedido el 30 de abril con el No. de control 46-2019, en el cual se determinó una altura máxima permitida de 29 metros a partir de la Cota media del terreno para las edificaciones que se desarrollen al interior del Plan Parcial “Guayacán”.

- A partir de las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 0373 de 2014), adoptadas para el plan parcial de renovación urbana Guayacán mediante Decreto Municipal 0868 del 2017, se determinó un potencial total edificable correspondiente a 294.389,86 m², como resultante de la aplicación de un índice de Ocupación 0.5 para proyectos mixtos en lotes mayores a 5.000 m² (art 352 POT), y un índice de Construcción Tope de 6.1, como resultado de la suma del índice de Construcción Base (2.1 artículo 346 del POT) establecido para Renovación Urbana tipo 3 según el mapa 45 del POT, más el índice de Construcción adicional (4.0 por hallarse en una Centralidad, artículo 347 del POT y Mapa 46 POT).

- Con los índices que proporciona el POT, así como el total de metros cuadrados totales de potencial edificable que se obtienen de la aplicación de estos en el plan parcial, y que corresponden a los 294.389,86 m²; tal y como se ilustró en Página 4 de 18 el inciso anterior, se planteó su distribución equivalente a 212.469,6 m² para el Partícipe 1 y 81.920.26 m² para el Partícipe 2, conforme al reparto equitativo de cargas y beneficios.

- Después de la adopción del plan parcial y sus determinaciones normativas antes descritas, se promueven las acciones legales por parte de la Fuerza Aérea Colombiana en su calidad de Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado, generando nuevas condiciones urbanísticas para el desarrollo del plan parcial representadas en un límite de altura que no permite ejecutar el total de los 294.389,86 m² potenciales de edificabilidad ya mencionados, dando lugar a la necesidad de explorar otras opciones de desarrollo que hicieran viable técnica, económica y financieramente el proyecto.

- Con motivo de lo anterior, el formulador y promotor del plan parcial efectuó varios ejercicios, escenarios y modelaciones (contenidos en el anexo 3.1 'Modelaciones Urbanísticas', de los documentos de ajuste del plan parcial), para encontrar un índice de Construcción con el que pudiese garantizarse un escenario de aprovechamiento que posibilite el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del plan parcial y el cumplimiento de las alturas máximas establecidas por la FAC. De esto, se determinó que el índice de Construcción debía establecerse en 4.5, equivalente a un total de 217.172,85 m² de potencial edificable total, lo que significa una reducción de 77.217,01 m² de

metros cuadrados construibles con motivo de las acciones adelantadas por parte de la FAC.

- Conforme los nuevos umbrales de potencial edificable correspondiente a 217.172,85 m2, se llevó a cabo el ajuste de la simulación urbano financiera y del ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios, estableciendo una nueva distribución de estos beneficios equivalentes a 156.739,97 m2 para el Partícipe 1 y 60.433,0 m2 para el Partícipe 2.

- Mediante comunicación radicada el 16 de julio de 2020 con el No. 202041730100840142, el representante Legal de Avenida Capital de Colombia SAS solicitó a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación aclarar mediante concepto, que para los usos comerciales y de servicios en el Plan Parcial Guayacán en el que se desarrollará un Proyecto Mixto, se aplica el artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014 de conformidad con las aclaraciones contenidas en el numeral 10 de la Circular para la interpretación de las normas contenidas en el Acuerdo 373 de 2014 No 4132.050.22.1.1019.008146 expedida el 5 de octubre de 2015, y no el artículo 319. Lo anterior, en razón a que es en el artículo 320 en el que se establecen las “Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana”, clasificación que le corresponde al Plan parcial Guayacán, mientras que en el artículo 319 se fijan condiciones generales asociadas al tipo de instrumento aplicable (proyecto urbano, plan parcial, etc.).

- La Subdirección de Planificación del Territorio mediante comunicación con radicado 202041320500036591 de fecha 20 de agosto de 2020, indicó que la aclaración solicitada no se podía hacer mediante concepto, por no tener el alcance jurídico para modificar las determinaciones contenidas en un decreto municipal, y que, en caso de requerirse dicha aclaración, el interesado podía solicitar de manera formal la aclaración del Decreto Municipal [0868](#) del 21 de diciembre de 2017, para lo cual se debería cumplir con lo dispuesto en el artículo 12.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que en oficio No. 202141320500084681 del 29 de diciembre de 2021, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación informó que, en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se pronunciaría de manera oficial inicialmente el 03 de febrero de 2022 respecto a la viabilidad de la citada modificación, cuyo plazo fue prorrogado hasta día 17 de marzo de 2022 mediante oficio No. 202241320500004581 del 02 de febrero de 2022.

Que mediante oficio No. 202241320500015031 del 14 de marzo de 2022, la Subdirección de Planificación del Territorio emitió las observaciones a la formulación de la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que el día 06 de mayo de 2022 en comunicación No. 202241730100725972, el señor Pedro Alejandro Martínez en calidad de Representante Legal de Jaramillo Mora Constructora S.A, autorizado por Alianza Fiduciaria Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, radicó la respuesta a las observaciones sobre la modificación del plan parcial Guayacán, ante del Departamento Administrativo de Planeación.

Que dentro de los ajustes solicitados por el promotor y formulador del plan parcial se menciona la necesidad de modificar el llamado que hace el decreto de adopción del plan parcial sobre el artículo 319 del POT, y sustituirlo por el artículo 320 del mismo, sustentado en que este último fue

interpretado por el Departamento Administrativo de Planeación mediante Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 del 05 de octubre de 2015, sobre la definición de lo que es un proyecto mixto, su alcance y ámbito de aplicación y las condiciones de desarrollo para usos diferentes a la vivienda en edificaciones residenciales. Este desarrollo quedó contenido en el Parágrafo 1 del artículo 320 del POT, en el que se precisa que los proyectos mixtos que se desarrollen en área de actividad mixta deben destinar como mínimo el treinta por ciento (30%) de su área construida en primero piso, para usos diferentes a la vivienda, sin embargo, esta precisión no se llevó a cabo en el artículo 319 del mismo plan de ordenamiento, en el que se señala que este tipo de proyectos deben destinar mínimo el treinta por ciento (30%) del área útil del predio a usos comerciales y de servicios. Siendo que, la interpretación hecha por el Departamento Administrativo de Planeación mediante la precitada Circular precisa el ámbito y alcance de dicha disposición, se consideró procedente la modificación del llamado del artículo 319 por el 320 del POT, en el decreto de adopción del plan parcial.

Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, durante el trámite se realizó la Convocatoria Pública a vecinos y terceros interesados en la modificación del Plan Parcial Guayacán, publicación realizada en el Diario Occidente los días jueves 14 de Julio en la página 9, y sábado 16 y domingo 17 de julio en la página 14.

Que realizada la convocatoria pública a vecinos y terceros interesados de la que trata el inciso anterior, no se recibieron comunicaciones ni manifestaciones sobre los contenidos y alcances de la modificación del plan parcial publicado, por lo que se da por cumplido el mandato del que trata el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y se continuó con el estudio del plan parcial de renovación urbana Guayacán frente a su proceso de viabilidad y adopción.

Que conforme con lo previsto en el artículo 8 numeral 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto se publicó el día 24 de junio en la página web de la Alcaldía de Santiago de Cali, tal como consta en el siguiente enlace:

https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_guayacan.pdf, sin que se recibieran observaciones al respecto.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado 202241320500037191 del 08 de junio de 2022, le informó a Jaramillo Mora Constructora S.A que en los términos del artículo 29 de la Ley 2079, se pronunciaría sobre la modificación a la formulación del plan parcial a más tardar el día 21 de junio de 2022.

Que revisada la propuesta de ajuste, las respuestas a las observaciones presentadas, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación consideró que el proyecto de ajuste al plan parcial que contiene el Documento Técnico de Soporte y la Cartografía se encuentra acorde con lo establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 0373 de 2014, motivo por el cual el día 17 de junio de 2022 emitió la Resolución No. 4132.2.21.004 de 2022, en el que obra concepto favorable de viabilidad al proyecto de Ajuste al Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán.

Que el ajuste solicitado no modifica la definición de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios adoptada en el plan parcial que ha tenido en consideración los lineamientos de los oficios Nos. 360.4-DP-368 emitido por EMCALI EICE ESP para acueducto y alcantarillado, 421.3-

DP-0246/017 emitido por EMCALI EICE ESP para TELECOMUNICACIONES; 550.4-DP-0482 emitido por EMCALI EICE ESP para ENERGÍA ELÉCTRICA; PQR-77029 emitido por Gases de Occidente S.A para gas natural y el oficio del 10 de noviembre de 2016 emitido por PROMOAMBIENTAL CALI S.A para recolección de residuos.

Que el día 22 de junio de 2022 y, de acuerdo con la debida autorización, el citado acto administrativo de viabilidad fue notificado electrónicamente al señor Pedro Alejandro Martínez, en calidad de representante legal de Jaramillo Mora Constructora S.A.

Que en documento privado del 31 de agosto de 2022 suscrito por la señora Margot María del Toro Osorio; Apoderada General de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien actúa EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. GUAYACÁN NIT. 830.054.539-0, certificó que:

“(…) Que el 21 de marzo de 2014 mediante documento privado, fue celebrado el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos, entre PEDRO GOMEZ Y CIA S.A., y Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, el cual ha sido modificado mediante los Otrosíes 1, 2 y 3, a través de los cuales hoy el Fideicomiso fue transformado integralmente para convertirse en un Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Pagos.

Que el 22 de septiembre de 2021, la Fiduciaria emitió aceptación sobre la cesión del 98.84% de los derechos Fiduciarios, solicitada por las sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A. S., en calidad de Cedentes; y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., en calidad de Cesionario.

Que mediante Escritura Pública No. 7879 del 28 de abril de 2022, se transfirió a título de restitución los “lotes residuales” a las Sociedades: AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S., VALORES MENSULA S.A.S., MENSULA S.A., y AVENIDA COLOMBIA MANAGEMENT COMPANY S.A.S., de acuerdo con su porcentaje de participación, el cual equivalía al 1.16% de los derechos Fiduciarios.

Que a partir del 01 de julio del 2022, la Sociedad JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A., ostenta la calidad único Fideicomitente en el Fideicomiso P.A. GUAYACAN con el Cien por ciento (100%) de participación en los derechos fiduciarios. (…)

Que el presente plan parcial no presenta algunas de las situaciones mencionadas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, por tanto, la presente modificación no es objeto del trámite de concertación ante la autoridad ambiental.

Que acorde a 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

ARTÍCULO 1o. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

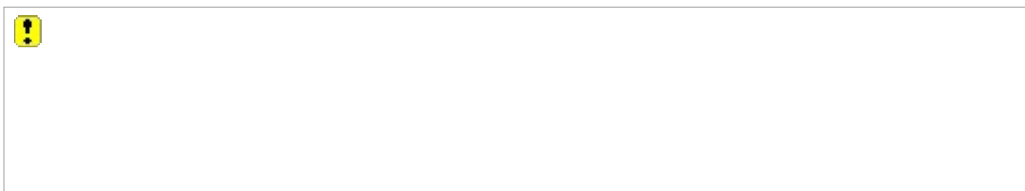


ARTÍCULO 2o. Subróguese el Artículo [18](#) del Decreto Municipal 4112.010.20.0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

Artículo [18](#). ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Al presente plan parcial le corresponde el área de Actividad Mixta con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad con Cambio de Patrón R-3. Su definición y normas generales son las establecidas en los artículos 291, 314, 318, 319 y 320, del Acuerdo 0373 de 2014.

PARÁGRAFO 1o. De acuerdo con el artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014, cuya aplicación fue aclarada en el numeral 10 de la Circular con Carácter de Doctrina No 4132.050.22.1.1019.008146 expedida el 5 de octubre de 2015, el presente plan parcial deberá destinar como mínimo el 30% de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) de la misma”

PARÁGRAFO 2o. Modifíquese el cuadro de áreas que acompaña el Plano No 11 Áreas de Actividad y Aprovechamientos del Decreto Municipal [0868](#) del 21 de diciembre de 2017 el cual quedará así:



ARTÍCULO 3o. Subróguese el Artículo [22](#) del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

Artículo [22](#). ÁREAS PRIVADAS CON VOCACIÓN PÚBLICA. Se deberá disponer de un 5% del ANU como áreas privadas de vocación pública. La obligación del Partícipe 1 es de 2,087,34 m2, de los cuales 380.91 m2 se localizan entre las ZV1 y ZV2 los restantes 1.706,43 se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esa misma Unidad de Gestión. La obligación del Partícipe 2 es de 817,07 m2 cuya localización en esta misma Unidad de Actuación Urbanística será definida en el proyecto arquitectónico. Las condiciones para la localización de estas áreas se encuentran en el artículo 322 del Acuerdo 373 de 2014.

PARÁGRAFO. La localización del Área Privada con Vocación Pública correspondiente al Partícipe 1 que aparece representada en el Plano n°D4 “Sistema de Espacio Público”, tiene carácter indicativo y podrá ser relocalizada entre las ZV1 y ZV2, La localización definitiva deberá ser precisada al momento de solicitar la licencia de urbanización, de acuerdo con el diseño final del proyecto arquitectónico a ejecutar y siempre y cuando las zonas verdes resultantes cumplan con las especificaciones establecidas para ellas en el POT. En todo caso, la sumatoria de las zonas verdes

ZV1 y ZV2 no podrá ser inferior a 4.199,82 m2.



ARTÍCULO 4o. Subróguese el Artículo [23](#) del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

Artículo [23](#). EDIFICABILIDAD. La edificabilidad será la resultante de multiplicar el índice de Construcción (IC) por el Área Útil resultante, la cual se señala en el artículo 17 del presente decreto.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
<i>Índice Máximo de Construcción (IC)*</i>	4.5
<i>Calculado sobre Área Útil resultante del Plan Parcial y con base a la restricción generada por la superficie limitadora de obstáculos de la Base Aérea Marco Fidel Suárez.</i>	



ARTÍCULO 5o. Subróguese el Artículo [24](#) del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017 el cual quedará así:

Artículo [24](#). ALTURAS. El área de planificación del presente Plan Parcial se localiza en el área de influencia de la Escuela Base Aérea Marco Fidel Suárez, hoy Comando Aéreo de Combate-CACOM No. 7 y en consecuencia, la altura para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan será definida en el concepto de Evaluación de Obstáculos expedido por la Fuerza Aérea Colombiana (FAC) como Autoridad Aeronáutica de Aviación del Estado y del cumplimiento de las normas sobre aislamientos, empates y demás normas urbanísticas contenidas en este Decreto y en el Acuerdo 373 de 2014.

PARÁGRAFO. Previo a la obtención de las Licencias de Construcción, debe solicitarse a la Fuerza Aérea Colombiana (FAC) el concepto sobre Evaluación de Obstáculos.



ARTÍCULO 6o. Subróguese el Artículo [31](#) del Decreto Municipal 0868 del 21 de diciembre de 2017, el cual quedará así:

Artículo [31](#). REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR PARTÍCIPE. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial a continuación se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada partícipe

Modificación Unidad de Gestión Participe 1	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	66.220,56 m ²
Delimitación	Norte: Franja propiedad de los FFCC. Oriente: lindero oriental del antiguo predio BAVARIA S.A Sur: Carrera 8 Occidente: Calle 26
Obligaciones Urbanísticas	
Espacio Público	La cesión mínima obligatoria es el 10% del ANU (4.174,69 m²). El partici-pe 1 cede y adecúa 4.199,82 m². Se localizan así: 1.018,18 m² en la zona verde ZV1 y 3.181,64 m² en la zona verde ZV2, Se debe disponer del 5% del ANU como área privada con vocación pública. La obligación es 2.087,34m²., de éstos 380,91 m² se localizan en ZV1 y ZV2. Los restantes 1.706,43m² se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esta misma Unidad de Gestión.
Sistema Movilidad	Carrera 7-Corredor Interregional de Transporte Masivo de Pasajeros y Carga: Cesión del área correspondiente a la franja de 27.50m de sección "zona de Transición" entre la Calle 26 y el límite oriental de los predios del partici-pe 1. (1) Cesión del área correspondiente al área de planificación del plan parcial de la franja de 27.50m de sección "Corredor Férreo" entre la calle 26 y el límite oriental de los predios del partici-pe 1. (2) Construcción del enlace o calzada principal entre Calle 26 y la integración con la calzada lateral. (2) Adecuación de la zona blanda entre calzada principal y calzada lateral hasta su integración (2) Construcción de la calzada lateral y el andén entre la Carrera 8 y el límite oriental de los predios del partici-pe 1. Carrera 8- Vía Arteria Principal Cesión del área afectada Construcción del carril de desaceleración de la calzada lateral de la Carrera 7ª

Modificación Unidad de Gestión Participe 1	
	Construcción del andén entre las calles 26 y 32 (2)
	Calle 31 Cesión del área afectada y construcción de la totalidad de la vía con todos los elementos del perfil entre las Carreras 7 y 8
	Calle 32 Cesión y adecuación del área afectada correspondiente con la media calzada y andén occidental entre las Carreras 7 y 8
	Ciclovía. Adecuación del tramo paralelo a la Carrera 7 entre la Calle 26 y el lindero oriental de predios del participec 1, incluyendo el tramo de conexión con la ciclovía de la calle 31 (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la carrera 8ª entre calles 26 y 32 (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la calle 31 entre carreras 7ª y 8ª
	Semaforización Participación en la instalación de semaforización en la carrera 8 con calles 26, 31 y 32 y carrera 7ª con calle 34
Servicios Públicos	
Acueducto	Calle 34 entre carreras 5 y 8: participar en el reemplazo e instalación de la tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Calle 26 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo de tubería de 4" en AC por 8" PEAD o PVC Biaxial (3).
	Carrera 5 entre Calle 33 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las calles 26 y 33: Participar en el reemplazo e instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y Pluvial	Participar en la construcción colector # 1 carrera 8 entre calles 26 y 34
	Participar en la construcción colector # 2 carrera 7 entre calles 26 y 34
	Participar en la construcción colector # 2A Calle 31 entre carreras 7 y 8ª
	Participar en la construcción colector # 2B Calle 32 entre carreras 7 y 8ª
	Construcción SUDS.
	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Participar en la extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Gas	Construcción de la red de gas

Modificación Unidad de Gestión Participe 1	
Sistema Ambiental (PMA)	Ejecución del Plan de Manejo Ambiental
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Mixta
Área Neta Urbanizable	41.746,88
Área útil	34.831,08
Índice de Ocupación	0.5 sobre el AU
Índice Construcción	4.5 sobre el AU
Altura	Resultante del concepto de evaluación de obstáculos emitidos por la FAC
(1) Cargo general asumida por ambos partícipes, y que el plan parcial cede para la conformación del Corredor Verde (Carrera 7) (2) Cargas Generales asumidas por el plan parcial (3) Cargas Generales a ejecutar fuera del Área de Planificación a cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos que serán asumidas por el Plan Parcial (4) A cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos	

RESUMEN DE ÁREAS UG			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m ²	%	m ²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN					66.220,56	100
AFECCIONES	Corredor Inter-regional	Cesión por proyecto de ciudad, transición de 27,5 mts	13.386,09	20,2	24.473,68	37,0
		Corredor Férreo	10.207,37	15,4		
		Carrera 8	880,22	1,3		
ÁREA NETA URBANIZABLE					41.746,88	63,0
CESIONES OBLIGATORIAS	Espacio Público		4.174,69	10,0	4199,83	10,1
	Vías	Calle 31			1.758,54	2,7
		Calle 32			957,44	1,4
ÁREA ÚTIL	Manzana MZ1				16.987,74	52,6
	Manzana Mz2				17.843,34	
	Total				34.831,08	



	Ciclovía. Adecuación del tramo paralelo a la carrera 7 entre las calles 32 y 33 (2) Andén Cesión y construcción del andén en el límite entre el área útil de la Manzana 3 y la ZV3 en predios del partícipe 2 Semaforización Participación en la instalación de semaforización en la carrera 8 con Calles 26, 31 y 32 y carrera 7ª con calle 34
Servicios Públicos	
Acueducto	Calle 34 entre carreras 5 y 8: participar en el reemplazo e instalación de la tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Calle 26 entre Carreras 5 y 8: participar en el reemplazo de tubería de 4" en AC por 8" PEAD o PVC Biaxial (3).
	Carrera 5 entre Calle 33 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las calles 26 y 33: Participar en el reemplazo e instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.
	Construcción de la red interna de acueducto.
Alcantarillado Sanitario y Pluvial	Participar en la construcción colector # 1 carrera 8 entre calles 26 y 34
	Participar en la construcción colector # 2 carrera 7 entre calles 26 y 34
	Participar en la construcción colector # 2B Calle 32 entre carreras 7 y 8ª
	Construcción SUDS.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Construcción de la red interna de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
	Extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
Gas	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
Sistema Ambiental (PMA)	Construcción de la red de gas (4)
	Ejecución del Plan de Manejo Ambiental
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Mixta
Área Neta Urbanizable	16.341,35m ²
Área útil	13.429,55m ²
Índice de Ocupación	0.5 sobre el AU
Índice Construcción	4.5 sobre el AU
Altura	Resultante del concepto de evaluación de obstáculos emitidos por la FAC

- (1) Carga general asumida por ambos partícipes, y que el plan parcial cede para la conformación del Corredor Verde (carrera 7)
- (2) Cargas Generales asumidas por el plan parcial
- (3) Cargas Generales a ejecutar fuera del Área de Planificación a cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos que serán asumidas por el Plan Parcial y deberán ser compensadas
- (4) A cargo de la Empresa Prestadora de Servicios Públicos

RESUMEN DE ÁREAS UAU			CESIONES OBLIGATORIAS		ÁREA LOCALIZADA EN LA UNIDAD	
			m²	%	m²	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN					20.184,13	100
AFECTACIONES	Corredor Inter-regional	Cesión a compensar por proyecto de ciudad. Franja de transición de 27,5m	2.648,56	13,1	3.842,78	19,0
		Corredor Férreo	1.194,22	5,9		
ÁREA NETA URBANIZAB.					16.341,35	81,0
CESIONES OBLIGATORIAS	Espacio Público	ZV3	1.634,14	10,0	1.671,82	10,2
	Vías	Calle 32			959,91	4,8
		Calle 33			43,61	0,2
		Andén costado sur ZV3			236,46	1,2
ÁREA UTIL					13.429,55	65,5

ARTÍCULO 7o. APROVECHAMIENTOS. El índice de construcción que le corresponde al plan parcial de renovación urbana Guayacán es de 4,50 sobre área útil, teniendo en cuenta los límites máximos de altura que para tal efecto determine la Fuerza Aérea Colombiana - FAC a través del Concepto Técnico de Alturas. Respecto a las determinaciones sobre el índice de ocupación, las normas volumétricas y normas complementarias le aplican aquellas que se encuentran establecidas en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014. A continuación, se muestra la distribución de la edificabilidad resultante por manzana en el plan parcial:

PARTICIPE		ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA ÚTIL MÍNIMA VIS (m²)	ÁREA ÚTIL HóMS Y COMERCIO (m²)	ÁREA MÁXIMA OCUPABLE		ÁREA MÁXIMA CONSTRUIBLE	
					LO.	ÁREA (m²)	LC.	ÁREA (m²)
Partícipe 1	Manzana 1	16,587.74	2,548.15	14,439.58	0.5	8,493.87	4.5	75,444.83
	Manzana 2	17,643.34	2,576.50	15,166.84	0.5	8,921.67	4.5	80,206.03
Partícipe 2	Manzana 3	13,429.55	2,014.43	11,415.12	0.5	5,714.78	4.5	60,432.58
TOTAL		48,290.63	7,239.09	41,021.54	0.5	24,130.32	4.5	217,172.84

PARÁGRAFO 1o. Cuando existan manzanas o Partícipes del plan parcial que no hubiesen utilizado el máximo potencial de construcción establecido en el plan parcial, según el anterior cuadro, y se desee concretar el excedente en otro proyecto dentro del mismo Plan, se podrán efectuar traslados de metros cuadrados construibles entre Partícipes y/o Manzanas del plan parcial, bajo el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios que garantice el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas del Plan. Para esto, los propietarios que intervengan en el traslado de metros cuadrados deberán estar de acuerdo y procederán a adelantar las acciones que para dicho efecto tengan lugar, en el marco de la expedición de las licencias urbanísticas correspondientes.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso, los metros cuadrados construibles u ocupables totales podrán ser

superiores a los establecidos en el presente artículo para el Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3o. El área útil de destinación para el desarrollo de Vivienda de Interés Social señalados en el presente artículo es área mínima, y, en consecuencia, podría destinarse una mayor área por manzana para desarrollo de este tipo de vivienda sin necesidad de surtir proceso de modificación al plan parcial.



ARTÍCULO 8o. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 320 y 521 del Acuerdo 0373 de 2014 y para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 411.2.010.20.[0416](#) de junio 25 de 2021 “Por el cual se compilan el Decreto extraordinario 411.0.20.0259 de 2015 y los Acuerdos 0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2020 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.

PARÁGRAFO. Una vez recibido el informe técnico normativo por el Departamento Administrativo de Hacienda, procederá de acuerdo con sus competencias, a realizar las acciones tendientes a la determinación del efecto plusvalía y la liquidación correspondiente teniendo en cuenta los Decretos 411.0.20.0468 de 2015, 411.2.010.20.[868](#) de 2017 y las posibles diferencias que se pudieren presentar frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.



ARTÍCULO 9o. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y deroga las normas que le sean contrarias y, los artículos del Decreto 411.2.010.20.[0868](#) de 2017 que no se modifican mediante el presente acto administrativo, continúan vigentes y son de obligatorio cumplimiento

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado: en Santiago de Cali, a los (21) días del mes de Febrero 2023

JOGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde de Santiago de Cali



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**