

DECRETO 4112.010.20.0868 de 2017

(diciembre 21)

Boletín Oficial No. 184. Año 2017, diciembre 22

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

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.

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificado por el Decreto [4112.010.20.0079](#) de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales y en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y reglamentarios, el Acuerdo 0373 de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 del 18 de julio de 1997 en su artículo 5 consagra: "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 las tradiciones históricas y culturales".

Que la citada Ley, en su artículo 8 determina que: "La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo".

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como "los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos

u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".

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

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad."

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 complementen 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 2006, 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 al área de planificación del Plan Parcial adoptado por medio del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 en el marco del Acuerdo 069 de 2000, citado anteriormente, se le asignó el tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3) conforme a lo dispuesto por el Acuerdo 0373 de 2014, actual Plan de Ordenamiento Territorial, y por lo tanto, cuenta con la posibilidad de desarrollo bajo la figura de dicho instrumento de planificación, el cual debe concordar con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que mediante escrito radicado bajo No. 2016411101297192 del 16 de noviembre de 2016, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.069.376, en calidad de autorizada por la señora MARGOT MARÍA DEL TORO, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.533.796 expedida en Bogotá, D.C; apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACÁN (Antes Patrimonio Autónomo Centro Comercial Guayacán), identificado con Nit. No. 830.054,539-0 del cual hacen parte los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, solicitó la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán adoptado mediante Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015; lo anterior, con el propósito de acogerse a las disposiciones establecidas en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente, tal como lo posibilitan las normas nacionales que rigen la materia y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en la citada solicitud del 16 de noviembre de 2016, obra la autorización a la señora LILIANA BONILLA OTOYA, suscrito por la señora MARGOT MARÍA DEL TORO del 10 de noviembre de 2016, en calidad de Apoderada General de Fiduciaria Bancolombia S.A., que señala que el "FIDEICOMISO GUAYACÁN, es el titular jurídico del derecho de dominio de los inmuebles localizados en la ciudad de Cali, identificados folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566" y que dicha solicitud es presentada "por cuenta propia del fideicomitente, esto es AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S."

Que la señora MARGOT MARÍA DEL TORO, actúa de conformidad con el poder general que obra en Escritura Pública No. 710 del 04 de febrero de 2013, conferido por el señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.361.474, otorgado en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, D.C., quien a su vez es Suplente del Representante Legal Principal de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD "FIDUCIARIA BANCOLOMBIA". Lo anterior, de conformidad con el Certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia Pin No. 3821304015688250 del 04 de septiembre de 2017.

Que como antecedentes de la tradición de los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853 y 370-85566, se encuentra lo siguiente:

- Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, No. 6319 del 21 de marzo de 2014, que suscribiera el señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.361.474 en calidad de representante legal de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACÁN y el señor FELIPE BERNAL ÁNGEL, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.134.335, en calidad de representante legal de PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., cuyo objeto es contar con un esquema fiduciario a través del cual se mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles que se transfieren en virtud de dicho contrato, además con el interés de adquirir la propiedad de los inmuebles de la sociedad Bavaria S.A,

- Escritura Pública de Compraventa No. 2929 del 08 de abril de 2014, otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá D.C., de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-74853, 370-528325 y 528326 de la sociedad Bavaria S.A., identificada con Nit. No. 860,005.224-6, al Fideicomiso Guayacán identificado con Nit. No. 830.054.539-0.

- En la citada Escritura Pública del 08 de abril de 2014, se relaciona la calidad del FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, como Vocera y Administradora del FIDEICOMISO, denominado FIDEICOMISO GUAYACAN, que se constituyó mediante documento privado del 21 de marzo de 2014, identificado con Nit. No. 830.054.539-0, quien para el acto jurídico de enajenación actuó como la parte "COMPRADORA".

- Escritura Pública No. 859 del 06 de febrero de 2015, otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, D.C., de la compraventa del inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-855566, cuyo tradente es la sociedad INVERSIONES SANTA MÓNICA identificada con Nit. No. 805.012.526-4 al Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Guayacán identificado con Nit. No. 830.054.539-0, constituido por lo Fideicomitentes PEDRO GÓMEZ Y CÍA S.A., CON Nit. No. 800.222.763-6, AVENIDA CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S, con Nit. No. 900.439,474-8, VALORES MENSULKA S.A.S., identificada con Nit. No. 811.042.271-1, MENSULA con Nit. No. 800.027.617-3 y AVENIDA COLOMBIA MANAGAMENT COMPAN Y S.A.S., identificada con Nit. No.900.591.676-8.

Qué conforme a lo anterior, la solicitud de modificación del Plan Parcial se radicó en legal y debida forma en vigencia del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, motivo por el cual, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 540 del POT en mención, dicha reglamentación urbanística es la aplicable para su estudio, trámite, aprobación, viabilidad y adopción, el cual señala:

"Artículo 540. Derogatoria. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga el Acuerdo 069 del 2000 en su totalidad, así como cualquier otra disposición que le sea contraria. Deroga también el Acuerdo 0232 de 2007 que adoptaba el Plan Especial de Protección del Patrimonio, a excepción de los Artículos 65 al 71 y 76. (...)

PARÁGRAFO 2o. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas en todas sus clases, concepto de uso, esquemas básico de implementación (sic), planes parciales, planes especiales de manejo y protección y demás instrumentos de gestión urbana, 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 vigente al momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa Queje, sea resuelta con base en las normas contenidas en este pian y los instrumentos que lo desarrollen." (Sublínea fuera de texto)

Que el día 22 de noviembre de 2016, mediante oficio No. 2016413220079621, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos solicitó la publicación de la citación a vecinos referida a la modificación del plan parcial Guayacán a la señora LILIANA BONILLA OTO YA, autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, y a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN.

Que él 01 de diciembre de 2016, mediante comunicación No. 2016411101365882 y de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, autorizada de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, informó a la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos, que el 29 de noviembre del 2016 se llevó a cabo la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran el plan parcial y

dado el caso, se manifestaran al respecto, en el Diario Occidente página "ÁREA LEGAL 11".

Que producto de la convocatoria realizada no se presentaron ante este Organismo solicitudes respecto a la propuesta de modificación del Plan Parcial que debieran ser resueltas.

Que mediante oficio No. 2016413220087991 del 26 de diciembre de 2016, la entonces Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal informó a la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del FIDEICOMISO GUAYACÁN, y a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, acerca de la decisión de prorrogar hasta el 10 de febrero de 2017, su pronunciamiento respecto de los contenidos de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán.

Que mediante oficios radicados bajo Nos. 201741320500002171 y 201741320500002191 del 24 de enero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio de este Departamento Administrativo, comunicó a la CENTRAL DE METALES y CIA. S EN C.S. y a la SOCIEDAD INVERSIONES CAICEDO ANTIOQUIA LTDA., acerca de la radicación de la modificación del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 "Por medio del cual se adopta el plan parcial de renovación urbana Guayacán, ubicada entre las Calles 26 y 33 y las Carreras 7 y 8 del Barrio Industrial de la Comuna 8".

Que mediante oficio con radicado No. 201741320500002901 del 27 de enero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, y a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, información acerca de la relación que pudiese existir entre la ejecución de la Licencia de Urbanización No. CU3-009280 del 09 de diciembre de 2015 expedida con base en el Plan parcial expedido en vigencia del Acuerdo 069 de 2000, respecto a la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán y si 9a estructura predial como resultado de la aplicación de dicha licencia había sido modificada.

Que mediante escrito radicado bajo No. 201741730100094982 del 02 de febrero de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, dio respuesta a los requerimientos de información solicitados en el oficio con radicado No. 201741320500002901 del 27 de enero de 2017, indicando que en el marco de la Licencia Urbanística Resolución No. CU3-009280 del 9 de diciembre de 2015, no se habían ejecutado obras, ni modificado la estructura predial del proyecto. A su vez, reiteró la solicitud de acogerse totalmente a las disposiciones del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y solicitó la derogatoria del Decreto Municipal No. 411.0.20.0468 del 24 de junio de 2015 como producto de la modificación solicitada.

Que mediante oficio con radicado No. 201741320500005101 de 08 de febrero de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM informó a los formuladores del Plan Parcial que conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, el 16 de marzo de 2017, remitiría el correspondiente documento de observaciones al proyecto,

Que el 02 de marzo de 2017, mediante el oficio con radicado bajo No. 201741320500015451, la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM, emitió las observaciones a la solicitud de modificación del plan parcial Guayacán.

Que mediante oficio con radicado No. 201741730100391782 del 19 de abril de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA, con el propósito de atender todas las observaciones emanadas por la Subdirección de Planificación del Territorio, solicitó la suspensión de términos para responder las observaciones formuladas por la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, referentes a la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán.

Que en respuesta a lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal no concedió la suspensión de términos solicitada, sino que mediante oficio con radicado No. 201741320500034871 del 25 de abril de 2017, concedió la ampliación de los términos para dar respuesta por un la mes, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Que el día 03 de mayo de 2017, en las instalaciones de la Secretaría de Infraestructura, se llevó a cabo una reunión entre los formuladores del Plan Parcial Guayacán, la Secretaría de infraestructura y la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM con el fin de evaluar el paso de las Calles 31 y 32 sobre el Corredor Verde de la Carrera 8, en el marco de la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán. Gomo resultado, los formuladores del proyecto adquirieron el compromiso de localizar los pasos vehiculares sobre el plano de diseño del Corredor Verde.

Que el 10 de mayo de 2017 se llevó a cabo una reunión entre personal adscrito a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Secretaría de infraestructura y la Empresa Municipal de Renovación Urbana - EMRU E.I.C, con el fin de discutir aspectos técnicos de la articulación de la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán con el proyecto de Corredor Verde, donde se determinó la incorporación de los accesos vehiculares de las Calles 31 y 32 con Carrera 8 a los diseños del Corredor Verde, a presentar por parte del formulador del plan parcial para ser avalados por el DAPM, la EMRU y la Secretaría de infraestructura.

Que mediante oficio con radicado No. 201741730100479702 del 11 de mayo de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora.del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, solicitó la suspensión de los términos del Plan Parcial Guayacán para continuar con el ajuste de la propuesta urbanística para su articulación con el Corredor Verde.

Que mediante oficio radicado bajo No. 201741730100492992 del 15 de mayo de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.Á, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, radicó ante la Subdirección de Planificación del Territorio la información física y digital de la solución de articulación del Plan Parcial con el proyecto del Corredor verde, en cumplimiento con lo acordado en la reunión realizada el 03 de mayo de 2017.

Que el 16 de mayo de 2017, se llevó a cabo una reunión entre la Empresa Municipal de Renovación

Urbana - EMRU E.I.C., el arquitecto diseñador del Corredor Verde Gustavo Sarmiento y la Subdirección de Planificación del Territorio, con el objeto de revisar la articulación del proyecto Corredor Verde y los accesos vehiculares del Plan parcial Guayacán sobre la Carrera 8, donde se acordó ajustar el diseño de los citados accesos vehiculares de las Calles 31 y 32,

Que el 26 de mayo de 2017, mediante oficio radicado bajo No. 201741320500046181, la Subdirección de Planificación del Territorio dio respuesta a la solicitud de suspensión de términos del Plan Parcial solicitada por los formuladores en el oficio del 11 de mayo de 2017, considerando que no era pertinente acceder a una suspensión sino a una prórroga de los plazos para dar respuesta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y, en consecuencia, otorgó un mes de prórroga.

Que mediante oficio No. 201741730100809652 del 29 de junio de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA; autorizada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A, Vocera y Administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO GUAYACÁN, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de renovación urbana Guayacán, respondiendo a las observaciones realizadas a dicho Plan por parte de la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM.

Que mediante oficio No. 201741320500057391 de 30 de junio de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio, en el marco del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, informó a los formuladores que el día 15 de agosto de 2017, realizaría pronunciamiento oficial respecto de la viabilidad del plan parcial.

Que debido al proceso de estudio y análisis de la documentación correspondiente a la formulación del plan parcial, en los términos del artículo 2.2,4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la misma Subdirección prorrogó el término para el pronunciamiento oficial hasta el 27 de septiembre de 2017, lo cual fue comunicado a los formuladores mediante oficio No. 201741320500070181 de 10 de agosto de 2017.

Que la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones, se formuló con base en los oficios 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 PROAMBIENTAL CALI S.A. para recolección de residuos sólidos.

Que revisada integralmente la propuesta de modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán, contenida en los documentos radicados bajo los números 2016411101297192 de 16 de noviembre de 2016, 201741730100094982 de 02 de febrero de 2017, 2017417301003682 de 07 de abril de 2017 y 201741730100809652 de 29 de junio de 2017, según lo consignado en el oficio No. 201741320500016864 del 10 de octubre de 2017, la Subdirección de Planificación del Territorio observa que:

1) La propuesta implica una modificación integral del Plan Parcial adoptado mediante el Decreto 411.0.20.0468 de 2015 bajo el marco normativo del Acuerdo 069 de 2000 - anterior Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, con el fin de acogerse a la norma contenida en el Acuerdo

0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente y; 2) La propuesta resulta concordante con el contenido del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 norma a la cual se acogieron los formuladores y bajo la cual se ajustó la formulación en su integridad para la modificación, tal como se dispuso al momento de viabilidad del proyecto.

Que por medio de la Resolución No. 4132.010.21.006 del 27 de septiembre de 2017, "Por la cual se expide el concepto de viabilidad de la modificación del plan parcial de renovación urbana Guayacán, adoptado mediante el Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015, localizado en un sector del Barrio Industrial de la Comuna 8", la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el marco competencial emitió concepto favorable de la modificación del citado plan parcial para acogerse en su totalidad al Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que mediante el oficio radicado bajo No. 201741320500086811 del 28 de septiembre de 2017, se procedió a citar a diligencia de notificación personal, a la señora MARGOT MARÍA DEL TORO OSORIO, en calidad de apoderada de la Fiduciaria Bancolombia S.A.

Que el día 29 de septiembre de 2017, la señora LILIANA BONILLA OTOYA en calidad de autorizada del señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.361.474 expedida en Bogotá, D.G., representante legal de Fiduciaria Bancolombia S.A., actuando exclusivamente como Vocera y Administradora del Fideicomiso Guayacán, se notificó personalmente de la Resolución No. 4132.010,21.006 de 27 de septiembre de 2017.

Que de conformidad con el Certificado Pin No. 3821304015688250 de la Superintendencia Financiera de Colombia del 04 de septiembre de 2017, se verifica que el señor FELIPE GONZÁLEZ PÁEZ, actúa como Suplente del Representante Legal Principal de: Fiduciaria Bancolombia S.A., desde el 27 de abril de 2012.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411,0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias" la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DÁPM., es la siguiente:

“Despacho del Director

Subdirección de Planificación del Territorio

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Subdirección de Desarrollo Integral

Unidad de Apoyo a la Gestión".

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No, 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo "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 por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio considera que el proyecto de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Guayacán, que contiene el documento de diagnóstico, documento técnico de soporte, formulación, componente ambiental y cartografía completa a escala 1:5000 y 1:250, así como las factibilidades de servicios públicos, se encuentra acorde con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el POT vigente Acuerdo 0373 de 2014.

Que conforme a lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.

DEFINICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1o. ADOPCIÓN. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 1o. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación integral del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Guayacán', para acogerse en su totalidad a las disposiciones del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, con todos los programas y proyectos que lo componen de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.



ARTÍCULO 2o. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 2o. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del Plan Parcial 'Guayacán', se encuentra en el suelo urbano, en tratamiento de Renovación Urbana con Cambio de Patrón (R-3), en la 'Centralidad Empresarial Jorge Isaacs' que pertenece a la Unidad de Planificación Urbana denominada 'Industrial', localizada en el Barrio Industrial de la Comuna 8, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el Norte: Eje de la vía férrea existente en la Carrera 7, entre Calles 26 y 33

Por el Oriente: Calle 33 entre Carreras 7 y 8

Por el Sur: Carrera 8 entre Calles 26 y 33

Por el Occidente: Calle 26 entre Carreras 7 y 8

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del Plan Parcial tiene una cabida de 86 404,69 metros cuadrados, equivalente a 8,64 hectáreas aproximadas, que corresponden a la manzana catastral X-0002 del Barrio Industrial; área que se encuentra delimitada en el Plano No. D1, Levantamiento Topográfico.



ARTÍCULO 3o. COMPOSICIÓN PREDIAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

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

	n° Predial	Matricula Inmobiliaria	Area M2	Propietario	Dirección
Partícipe 1	X000200030000	370-74853	61.583,56	Fiduciaria Bancolombia S. A. vocera y administradora del fideicomiso Guayacán antes patrimonio autónomo Centro Comercial Guayacán. (Esc Pub 2929 del 08-04-2014 Notaría 38 de Bogotá)	Carrera 8 #31*49
	X000200010000	370-85566	4.637,00	Fiduciaria Bancolombia S. A. vocera y administradora del fideicomiso Guayacán antes patrimonio autónomo Centro Comercial Guayacán. (Esc Pub 859 del 06-02-2015 Notaría 38 de Bogotá)	Carrera 8 # 27-29/43
Partícipe 2	X000200070000	370-176212	10.999,97	Inversiones Caicedo Antioquia Ltda.	Esquina Calle 33 con Carrera 7
	X000200040001 (1)	370-86393	9.184,16	Central de Metales y Cía. S en C.S	Carrera 8 con Calle 33 Esquina

(1) Corresponde solamente al terreno

Fuente: Resolución 4131,5.14,39-S-OOI del 7 de enero de 2016. Certificados de Tradición y Libertad,

PARÁGRAFO. En caso de presentar diferencias en las áreas aquí relacionadas, será obligación de los propietarios de los predios realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la Entidad que haga sus veces y la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para tal fin.



ARTÍCULO 4o. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. <Artículo derogado por el artículo 9 del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo 9 del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

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

1. Documento Técnico de Soporte;

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.

2. Cartografía de Soporte:

PLANO	PLANOS PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL GUAYACÁN	ESCALA
D1	Levantamiento Topográfico	1:2500

PLANO	PLANOS PROYECTO DE DECRETO PLAN PARCIAL GUAYACÁN	ESCALA
D2	Planteamiento Urbanístico	1:2000
D3	Estructura de -Manzanas	1:2000
D4	Sistema de Espacio Público	1:2000
D5	Sistema Vial	1:2000
D6	Perfiles Viales	1:300
D7	Red de Alcantarillado Sanitario y Pluvial	1:2500
D8	Red de Acueducto	1:2500
D9	Red de Energía	1:2000
D10	Red de Telecomunicaciones	1:2000
D11	Área de Actividad y Aprovechamientos	1:2000
D12	Asignación de Cargas de Urbanismo	1:2000
D13	Delimitación Unidades de Gestión y Actuación Urbanística	1:2000
D14	Plusvalía	1:2000



ARTÍCULO 5o. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

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

DISTRIBUCION GENERAL DE LAS AREAS DEL PROYECTO			
DESCRIPCION	M2	% del TOTAL	% del ANU
Area plan parcial	86.404,69	100,0	
AFECTACIONES VIALES	28.316,46	32,8	
Franja de transición del Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeras y Carga (VIR-0) Carrera 7 (27,5 mts)	16,034,65	18,6	
Corredor Férreo	11.401,59	13,2	
Carrera 8	880,22	1,0	
AREA NETA URBANIZABLE	58.088,23	67,2	100,0
OBLIGACION MINIMA ESPACIO PUBLICO 10%	5.808,82	6,7	10,0
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	5.871,64	6,8	10,1
¿VI	1.018,18	1,2	1,8
ZV2	3.181,64	3,7	5,5
ZV3	1.671,82	1,9	2,9
VIAS LOCALES	3.955,96	4,6	6,8
Calle 31	1.758,54	2,0	3,0
Calle 32	1.917,35	2,2	3,3
Calle 33	43,61	0,1	0,1
Andén costado sur ZV 3	236,46	0,3	0,4
Area útil	48.260,63	55,9	83,11

PARÁGRAFO 1o. Las áreas descritas se calcularon con base en los planos topográficos y demás información cartográfica que se adopta con el presente Decreto (ver Planos D1, D2 y D3).

PARÁGRAFO 2o. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano respectivo verificará el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas,



ARTÍCULO 6o. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 6o. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial:

1. Redesarrollar una esquina estratégica de la ciudad que es a su vez puerta de entrada al centro,
2. Posibilitar su franca articulación con dos proyectos contenidos en el POT: el Corredor Interreglonar de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (VIR-0) por la Carrera 7 que Incluye el Corredor Verde y el Corredor Verde complementario por la Carrera 8.
3. Posibilitar la formulación de un proyecto de carácter residencial que por su impacto sea detonante de un proceso sostenido de renovación urbana.
4. Posibilitar la localización de usos comerciales, dotacionales y de servicios que complementen el núcleo residencial.
5. Aumentar la oferta vial del sector mediante vías locales.
6. Aprovechar la infraestructura vial y de transporte buscando su mayor eficiencia mediante su complementación para permitir un uso más intensivo del suelo urbano.
7. Potenciar las redes de servicios públicos disponibles reponiendo y complementando los tramos requeridos para conformar circuitos autosuficientes y evitando la sobrecarga de redes.

CAPÍTULO II.

SISTEMA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 7o. AMENAZAS Y RIESGOS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 7o. AMENAZAS Y RIESGOS. El Plan Parcial no se encuentra localizado en las zonas identificadas en el Acuerdo 0373 de 2014 como de amenazas o riesgos por inundaciones, movimientos en masa, licuación, o corrimiento lateral por sismos.



ARTÍCULO 8o. ESTRUCTURA ECOLÓGICA. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del

Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 8o. ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Las áreas de cesión para Espacio Público que le corresponden a este Plan Parcial deben integrarse a los elementos de la Estructura Ecológica Complementaria, a saber el Corredor Verde de la Vía Férrea- Carrera 7a y el Corredor Verde Complementario de la Carrera 8a, los cuales consolidará la Administración Municipal en el Mediano Plazo (ver plano No. 3 - DTS).



ARTÍCULO 9o. BIENES DE PATRIMONIO NATURAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 9o. BIENES DE PATRIMONIO NATURAL. De conformidad con lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte - DTS y el plan de manejo ambiental, se deberán conservar los individuos arbóreos señalados en el plano No. 28 - INTERVENCIÓN FLORA. Para el aprovechamiento forestal de los individuos que se encuentran señalados para intervención en el precitado plano, deberá cumplir con la compensación a que haya lugar, la cual se encuentra regida por lo dispuesto en la Resolución DAGMA No. 4133.0.21.441 del 28 de mayo de 2014.



ARTÍCULO 10. BIENES DE PATRIMONIO CULTURAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 10. BIENES DE PATRIMONIO CULTURAL. El presente plan parcial no incluye ni se encuentra dentro del área de influencia de bienes de interés cultural identificados en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014.



ARTÍCULO 11. BIENES DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 11. BIENES DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. El Plan Parcial Guayacán de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 0373 de 2014, se encuentra localizado en Una zona de expectativa arqueológica media, y durante la etapa previa al licenciamiento urbanístico, deberá llevar a cabo programas de arqueología preventiva, en concordancia con el régimen legal y lineamientos técnicos de los programas de arqueología preventiva del ICANH.

CAPÍTULO III.

ESTRUCTURA FUNCIONAL DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Las obligaciones de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo 0373 de 2014 (Plano D4).

PARÁGRAFO 1o. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público - MECEP del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-0816 de diciembre 6 de 2010, o la norma que lo modifique o adicione.

PARÁGRAFO 2o. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, deben enmarcarse Según lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo 0353 de 2013, o la norma que lo modifique.



ARTÍCULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 320 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el área de planificación de este Plan Parcial no está obligada a realizar cesiones por concepto de equipamientos.



ARTÍCULO 14. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 14. SISTEMA DE MOVILIDAD DEL PLAN PARCIAL. El sistema vial del Plan Parcial, conformado por las vías principales y locales que tienen relación con este plan parcial se encuentra definido en los Planos Nos. D5 y D6, del SISTEMA VIAL y PERFILES VIALES.

Sistema Vial Principal	Nomenclatura	Sección Vial	Tramo	
			Desde:	Hasta
Vías Interregionales	Carrera 7. Corredor Inter- Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (D)	110.00	Calle 26	Calle 33
Vías Arterias Principales VAP	Carrera 8	42.00	Calle 26	Calle 33
Vías Locales	Calle 33	15	Carrera 7	Carrera 8
	Calle 32	12	Carrera 7	Carrera 8
	Calle 31	12	Carrera 7	Carrera 8

(1) De acuerdo con el Oficio No. 2016413220000884 del 29 de enero de 2016, dirigido a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, hasta tanto no se tengan definidas de manera específica las características de la sección vial del Corredor Verde se deberán aplicar las condiciones normativas establecidas en los artículos 73 y 74 del Acuerdo 069 de 2000.

PARÁGRAFO. En concordancia con el artículo 337 del POT, el proceso de re-urbanización del Plan Parcial definió el área útil distribuida en tres supermanzanas. El área no cedida en vías se entiende compensada con las cesiones realizadas para la franja de transición del Corredor Verde (Carrera 7) dentro del mismo Plan Parcial.



ARTÍCULO 15. CICLORRUTAS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 15. CICLORRUTAS. De conformidad con lo dispuesto en el POT, al área de planificación del Plan Parcial le corresponde el desarrollo de la Ciclorruta sobre la Carrera 7 en el tramo comprendido entre la Calle 26 y la Calle 33, con una sección de 2,5 metros. La Ciclorruta sobre la Carrera 8 forma parte del Corredor Verde Complementario que se encuentra localizado por fuera del Plan Parcial.



ARTÍCULO 16. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 16. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES. De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos, mediante oficios 550.4-DP-0476-16 del 2 de Junio de 2016 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE ESP, Oficio 421.3-DP-0325/016 del 3 de junio de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP; Oficios 310-DT-247/2016 del 31 de mayo de 2016 y 300 GAA-00984-15 del 6 de septiembre de 2016 de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE ESP; el área objeto de intervención del presente Plan Parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial, elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las Empresas prestadoras de cada servicio hacen parte integral del presente Decreto y el trazado de las redes de servicios públicos domiciliarios se muestran en los siguientes planos: D7 Red de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, D8 Red de Acueducto, D9 Red de Energía y D10 Red de Telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 1o. Estos planos son de carácter indicativo, por lo que los proyectos detallados de Infraestructura, deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del Servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras del servicio.

PARÁGRAFO 2o. La reposición y adecuación de redes para la prestación de los servicios público para este plan parcial se relacionan en los artículos 30 y 31 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3o. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a las redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas debe proveerse mediante la canalización de ductos (soterramiento) incluyendo reservas y cámaras, así como la acometida al usuario final.

PARÁGRAFO 4o. El diseño del sistema de Alumbrado Público deberá cumplir lo establecido en el reglamentó técnico de iluminación y alumbrado público - RETILAP- y el reglamento técnico de instalaciones eléctricas -RETIE-, las demás normas concordantes, vigentes, aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación qué determine la Administración Municipal - Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESPM.

PARÁGRAFO 5o. El Plan Parcial deberá cumplir con las políticas establecidas en el Plan de Gestión de Residuos Sólidos -PGIRS de Cali, adoptado mediante Decreto 1147 de 2015 y las demás normas qué lo complementen, modifiquen o sustituyan. Así mismo, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Municipal 0059 de 2009 - Por medio del cual se adoptan los Manuales para la Implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en Entidades Públicas, Instituciones Educativas, Conjuntos Residenciales, Centros Comerciales, Supermercados, Almacenes de Cadena y Eventos Masivos en el Municipio de Cali y se dictan otras disposiciones'.

PARÁGRAFO 6o. Para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, será requisito contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que Ipi modifiquen o lo sustituyan.

CAPÍTULO IV.

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS.



ARTÍCULO 17. ÁREA ÚTIL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 17. ÁREA ÚTIL. El área útil total del plan parcial corresponde a 48.260,63 metros cuadrados, La estructura de espacios privados se expresa en el Plano No. D2

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO y en el siguiente cuadro:

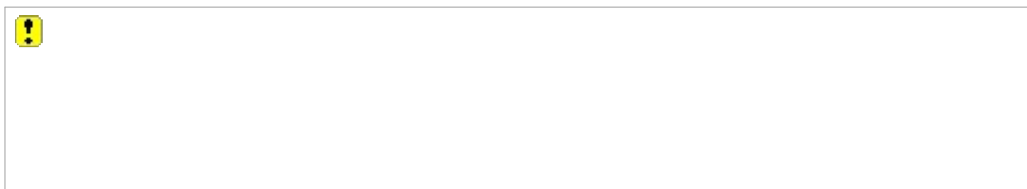
Área útil del Plan Parcial	
PARTICIPES PLAN PARCIAL	AREA ÚTIL(m2)
Unidad de Gestión UG - (Participe 1)	34.831,08
Unidad de Actuación UAU - (Participe 2)	13.429,55
TOTAL	48.260,63



ARTÍCULO 18. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. <Artículo subrogado por el artículo [2](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> 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:



Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo [2](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

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, 315, 318, 319 y 320, del Acuerdo 0373 de 2014. De acuerdo con el artículo 319 del Acuerdo 373 de 2014, el presente plan parcial deberá destinar como mínimo el 30% de su área útil, a usos comerciales y de servicios.



ARTÍCULO 19. USOS DEL SUELO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 19. USOS DEL SUELO. El Plan Parcial Guayacán se localiza en la centralidad Jorge Isaacs, cuya vocación es empresarial, de conformidad con lo establecido en el mapa 40 y artículo 294 del Acuerdo 0373 de 2014. La asignación específica de los usos del Suelo se regirá por lo dispuesto en los artículos 293 y siguientes del Acuerdo 0373 de 2014, y deben adecuarse a las condiciones de desarrollo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos que se presenta en el Anexo N°4 del mismo Acuerdo,



ARTÍCULO 20. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 20. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014, en este Plan Parcial se destinará como mínimo el 15% del área útil al desarrollo de Vivienda de Interés Social. En cumplimiento de este requisito, corresponde al plan parcial Guayacán destinar mínimo 7.503,1 m2 de área útil al desarrollo de vivienda tipo VIS, distribuidos por Partícipes, así:

Descripción	(UG) Partícipe 1	(UAU) Partícipe 2	Tota)
Area Util	34.831,08 m2	13.429,55 m2	48.260,63 m2
VIS (15%)	5.224,66 m2	2.014,43 m2	7.239,09 m2

PARÁGRAFO. Los porcentajes determinados para Vivienda de Interés Social en el cuadro anterior son mínimos y podrán incrementarse sin que esto implique la modificación del Plan Parcial.



ARTICULÓ 21. CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTICULÓ 21. CESIONES OBLIGATORIAS DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y en el presente Decreto, las áreas de cesión para espacio público a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden al 10% de Área Neta Urbanizable. El área total de espacio público efectivo se identifica en el Plano N° D4 Sistema de Espacio Público. Las áreas destinadas específicamente a espacio público efectivo se presentan en el siguiente cuadro:

Cesión Espacio Público Efectivo				
DESCRIPCIÓN	Area M2			% SOBRE ANU
	UG	UALI	TOTAL PP	
Area de Planificación	66.220,56	20.184,13	86.404,69	
Area Neta Urbanizable	41.746,88	16.341,35	58.088,23	
Participe 1 Espacio Público 1 (ZV1)	1.018,18		1.018,18	
Participe 1 Espacio Público 2 (ZV2)	3.181,64		3.181,64	
Participe 2 Espacio Público 3 (ZV3)		1.671,82	1.671,82	
TOTAL CESIONES			5.871,64	10,11



ARTÍCULO 22. ÁREAS PRIVADAS CON VOCACIÓN PÚBLICA. <Artículo subrogado por el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> Se deberá disponer de un 5% del ANU como áreas privadas de vocación pública. La obligación del Participe 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 Participe 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 Participe 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.

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo [3](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

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 la ZV1 y ZV2 los restantes 1.706,43 m² se localizarán en los proyectos arquitectónicos en esa misma unidad de gestión. La obligación del Partícipe 2 es 817,07 m² cuya localización se definirá en el proyecto arquitectónico en esta misma unidad de actuación. Las condiciones para la localización de estas áreas se encuentra en el artículo 322 del Acuerdo 373 de 2014 - POT.



ARTÍCULO 23. EDIFICABILIDAD. <Artículo subrogado por el artículo [4](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> 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	
Índice Máximo de Construcción (IC)*	4.5
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.	

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo [4](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

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, de conformidad con lo establecido en el artículo 347 del Acuerdo 0373 de 2014-POT.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
Índice Máximo de Construcción (IC)*	6.10
*Sobre Área Útil resultante del plan parcial	

Los Índices de ocupación se aplicarán de conformidad con lo establecido en el artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014- POT.



ARTÍCULO 24. ALTURAS. <Artículo subrogado por el artículo [5](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo [5](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 24. ALTURAS. La altura para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan Parcial será la resultante de la aplicación de los aprovechamientos máximos que sea puedan aplicar en los predios y del cumplimiento de las normas sobre aislamientos, empates y demás normas urbanísticas contenidas en este Decreto y en el Acuerdo 0373 de 2014.



ARTÍCULO 25. NORMAS VOLUMÉTRICAS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 25. NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas generales y específicas aplicables en este Plan Parcial son las contenidas en los artículos 354 y 355 del Acuerdo 0373 de 2014.



ARTÍCULO 26. OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 26. OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS. Los proyectos que se ejecuten dentro del área de este Plan Parcial deberán cumplir con las normas contenidas en el Capítulo II Sistema de Movilidad, Subcapítulo I Estacionamiento, accesos, cargue y descargue artículo 214 a 224, del Acuerdo 0373 de 2014.

CAPÍTULO V.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 27. ESQUEMA BÁSICO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 27. ESQUEMA BÁSICO. En cumplimiento del artículo 326 del Acuerdo 0373 de 2014, en el trámite de estudio y viabilidad del presente plan parcial se proyectaron todas las vías, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión necesarias para el proyecto, motivo por el cual, la cartografía adoptada en este Decreto constituye el Esquema Básico que se requiere para el trámite de obtención de las licencias urbanísticas correspondientes.



ARTÍCULO 28. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN Y REGULARIZACIÓN. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 28. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN Y REGULARIZACIÓN. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 510 del Acuerdo 0373 de 2014, cuando los proyectos urbanísticos a desarrollar en el presente Plan Parcial incluyan alguno de los usos que requieran Esquemas de Implantación y Regularización, éstos deberán presentarse ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su aprobación.



ARTÍCULO 29. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.

<Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 29. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por dos partícipes, el Partícipe 1 a desarrollar por Unidad de Gestión y el Partícipe 2 a desarrollar por Unidad de Actuación Urbanística, artículos 2.2.4.1.6, 1.2 y 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, respectivamente, conforme se expresa en el plano No D13 “Delimitación de Unidades de Gestión y Actuación Urbanística.”

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se detallan en este Decreto y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran, el área del Plan Parcial se desarrollará así:

UNIDAD DE GESTIÓN: Una (1) Unidad de Gestión, a desarrollar por el Partícipe 1 conformada por los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 37074853 y 370-85566, cuyo desarrollo deberá ejecutarse mediante una licencia única de urbanización. El siguiente cuadro presenta las áreas de la Unidad de Gestión.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO UNIDAD DE GESTIÓN

DESCRIPCIÓN	M2	% del TOTAL	% del ANU
AREA UNIDAD DE GESTIÓN	66.220,56	100,0	
AFECTACIONES VIALES	24.473,68	37,0	
Franja de transición (27,5 mts)	13.386,09	20,2	
Corredor Férreo	10.207,37	15,4	
Carrera 8	880,22	1,3	
AREA NETA URBANIZADLE	41.746,88	63,0	100,0
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO(ZV1 -ZV2)	4.199,82	6,3	10.06
VIAS LOCALES	2.715,98	4,1	6.50
Galle 31	1.758,54	2,7	4,21
Calle 32	957,44	1,4	2.29
AREA ÚTIL	34.831,08	52,6	83.43

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA: Una (1) Unidad de Actuación Urbanística, a desarrollar por el Participo 2, conformada por los predios con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-176212 y 370-86393, la cual se desarrollará de manera autónoma cumpliendo las obligaciones urbanísticas y demás requisitos que para tal efecto se le señalan en el presente Decreto, en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás disposiciones reglamentarias. Para el desarrollo de esta Unidad de Actuación se deberá obtener una única licencia de Urbanización o un único Proyecto Urbanístico General. Las áreas de la Unidad de Actuación Urbanística son las siguientes:

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LAS ÁREAS DEL PROYECTO UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

DESCRIPCIÓN	M2	% del TOTAL	% del ANU
AREA UAU	20.184,13	100,0	
AFECTACIONES VIALES	3.842,78	19,0	
Franja de transición (27,5 mts)	2.648,56	13,1	
Corredor Férreo	1.194,22	5,9	
AREA NETA URBANIZABLE	16.341,35	81,0	100,0
ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	1.671,82	8,3	10.2
VIAS LOCALES	1239,98	6,1	7.58
Calle 33	43,61	0,2	0.26
Calie32	959,91	4,8	5.87
Anden costado sur ZV 3	236,46	1,2	1.44
AREA ÚTIL	13.429,55	66,5	82.18

PARÁGRAFO. Para la obtención de una única licencia de urbanización o del único proyectourbanístico general de la Unidad de Actuación Urbanística, previamente deberá cumplirse con los requisitos para su delimitación y adopción establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás norma concordantes.

Los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística podrán, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, solicitar su desarrollo por medio de una Unidad de Gestión, para lo cual deberán cumplir con las disposiciones del citado artículo,



ARTÍCULO 30. CARGAS URBANÍSTICAS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto

4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 30. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan Parcial se describen en los cuadros del artículo 31 y su localización se muestra en los Planos N°D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10 y D12, los cuales forman parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO. Corresponde a cada Partícipe contribuir en las cargas urbanísticas para la construcción, conexión y extensión de las redes matrices de servicios públicos, así como de las correspondientes a la semaforización, identificadas en el artículo 31 del presente Decreto, de acuerdo a su participación en su área bruta. En todo caso, la primera etapa de ejecución debe garantizar la conexión a las redes matrices de servicios públicos.



ARTÍCULO 31. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR PARTÍCIPE. <Consultar Decretos que modifican este artículo en Notas de Vigencia. El texto ORIGINAL es el siguiente:> 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.

Unidad de Gestión	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	66 220,56 m ²
Delimitación	Norte: Franja propiedad de los FCCC. Oriente: Línea oriental del antiguo predio BAVARIA S.A. Sur: Carrera 8 Occidente: Calle 26

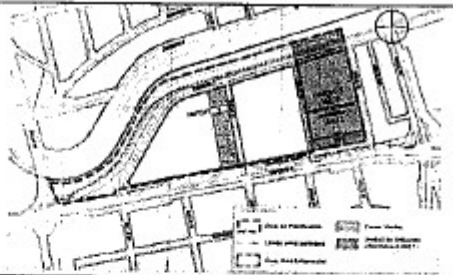
Obligaciones Urbanísticas

Espacio Público	La cesión mínima obligatoria es el 10% del ANU (4.174,69 m2). El Partícipe 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 2.087,34 m2., de éstos 380,91 m2 se localizan entre las ZVI y ZV2. Los restantes 1.706,43 m2 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 27.50 m de sección "zona de Transición" entre la Calle 26 y el límite oriental de los predios del partícipe 1. (1)
	Cesión del área correspondiente al área de planificación del Plan Parcial, de la franja de 27.50 m de sección "Corredor Férreo" entre la calle 26 y el límite oriental de los predios del Partícipe 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 la calzada principal y la 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 Partícipe 1.
	Carrera 8 - Vía Arteria Principal Cesión del área afectada
	Construcción del carril de desaceleración que conecta con la calzada lateral de la Carrera. 7
	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 Partícipe 1, incluyendo el tramo de conexión con la ciclovía de la Calle 31. (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la Carrera 8 entre Calles 26 y 32 (2)
	Adecuación del tramo paralelo a la Calle 31 entre Carreras 7 y 8
	Semaforización Participación en la instalación de semaforización en la Carrera 8 con Calles 26, 31 y 32 y Carrera 7 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 32 y 34: Participaren la instalación de refuerzo de 8” en PEAD o PVC Biaxial (3)			
Carrera 8 entre las Galles 26 y 34; Participar en el reemplazo e Instalación de tubería de 8" en PEAD o PVC Biaxial.			
Construcción de la red Interna de acueducto. 1V			
Area: útil	Manzana MZ1	16,987,74	
Manzana MZ2		17.843,34	52,6
Total		34.831,08	

Unidad de Actuación Urbanística. Partícipe 2

Unidad de Actuación Urbanística. Participe 2	
Diagrama de Localización	
Área Bruta	20.184,13 m ²
Delimitación	Norte: Franja propiedad de los FFCC. Oriente: Calle 33 Sur: Carrera 8 Occidente: Lindero occidental del antiguo predio BAVARIA S.A.
Obligaciones Urbanísticas	
Espacio Público	La cesión obligatoria es de 1.634,1 m ² y se identifica como ZV3. Debe adecuarse la totalidad de la zona verde a ceder. Debe disponer del 5% del ANU como espacio privado de vocación pública. La obligación es de 817,07m ² cuya localización se definirá en el proyecto arquitectónico.
Sistema Movilidad	Carrera 7 - Corredor Interregional de Transporte Masivo de Pasajeros y Carga Cesión del área correspondiente al área de planificación del Plan Parcial de la franja de 27,50m de sección "zona de Transición" entre el límite occidental de sus predios y la Calle 33. (1)
	Cesión del área correspondiente a la franja de 27,50m de sección "Corredor Ferroviario" entre el límite occidental del participo y la Calle 33. (2)
	Construcción de la calzada lateral y el andén entre el lindero occidental de sus predios y la Calle 33.
	Calle 32 Cesión y adecuación del área afectada correspondiente con y adecuación la media calzada y andén oriental entre las Carreras 7 y 8.
	Calle 33 Ceder el área afectada y adecuar media calzada y el andén. Ciclovía. Adecuación del tramo paralelo a la Carrera 7 entre las Calles 32 y 33. (2)

11

Sistema Movilidad	Andén
	Cesión y construcción del andén en el límite entre el área útil de la manzana 3 y la ZV3 en predios del participo 2.
Sistema Movilidad	Semafización
	Participación en la instalación de semafización 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 32 y 34: Participar en la instalación de refuerzo de 8" en PEAD o PVC Biaxial (3)
	Carrera 8 entre las calles 26 y 34: 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 subtermanización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
Gas	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
	Construcción de la red de gas (4)
Sistema Ambiental (PMA)	Ejecución del Plan de Manejo Ambiental
Usos del Suelo. Aprovechamientos	
Uso del Suelo	Área de Actividad Mixta
Área Neta Urbanizable	16.341,35 m2
Área útil	13.429,55 m2
Índice de Ocupación	0,5 sobre el AU
Índice Construcción	6,1 sobre el AU
Altura	Resultante del Índice de Ocupación y el Índice de Construcción
(1) Carga general asumida por ambos participes, 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	
ÁREA DE PLANIFICACIÓN			m²	%	m²	%
AFECTACIONES	Corredor Inter-regional	Cesión franja de transición de 27,5m	2.648,66	13,1	3.842,78	19,0
		Corredor Férreo	1.194,22	5,9		
ÁREA NETA URBANIZABLE					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 ZV 3			236,46	1,2
ÁREA ÚTIL	Manzana M23				13.429,55	65,5

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo 6 del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.



ARTÍCULO 32. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO.

<Artículo derogado por el artículo 9 del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la

Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 32. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El proceso de entrega de las áreas de cesión de zonas destinadas a espacio público (espacio público efectivo y vías) se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en las normas vigentes que regulan la expedición de las licencias urbanísticas.



ARTÍCULO 33. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 33. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 0373 de 2014 y lo dispuesto en este Decreto no correspondan o no sean asumidas explícitamente por el urbanizados



ARTÍCULO 34. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 34. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO 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, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 6 de mayo de 2015, y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación en plusvalía, conforme a lo determinado en el informe técnico realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, radicado bajo No. 201741320500020344 del 12 de diciembre de 2017 por autorización de un mayor aprovechamiento, acorde con la competencia asignada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal por el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 del 6 de mayo de 2015, en concordancia con el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, en el cálculo de la participación en plusvalía tendrá en cuenta tanto que el hecho generador por mayor aprovechamiento derivado del Decreto Municipal 411.0.20.0468 de 2015 se mantiene en el presente plan parcial, como las posibles diferencias que pudieren presentarse frente a los cambios introducidos por esta decisión administrativa.



ARTÍCULO 35. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 35. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de los principios de las funciones otorgadas a los organismos de planificación, entre otros por los artículos 5, 7 y 8 de la Ley 388 de 1997, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

Así mismo, el Municipio podrá aplicar los instrumentos dispuestos por la Ley 388 de 1997 y demás normas aplicables al ordenamiento territorial, para garantizar la gestión del suelo y la concreción de las cargas de la ciudad como es el proyecto del Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga y las demás que se requieran para el correcto funcionamiento del sector y la concreción del Modelo de Ordenamiento dispuesto en el POT.



ARTÍCULO 36. PLAZO DE EJECUCIÓN. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 36. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de su publicación, y podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.



ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 19 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las modificaciones de los Planes Parciales 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 38. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 38. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 0373 de 2014, y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y los Decretos que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.



ARTÍCULO 39. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 39. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de los vacíos o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Única Reglamentario 1077 de 2015.



ARTÍCULO 40. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. <Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la Alcaldía de Santiago de Cali>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [9](#) del Decreto 4112.010.20.0079 de 21 de febrero de 2023 de la 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', publicado en el Boletín Oficial No. 28 de 22 de febrero de 2023.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 4112.010.20.0868 de 2017:

ARTÍCULO 40. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. Este Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 21 días del mes de diciembre 2017

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali.

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 8*
	Participar en la construcción Colector # 2B Calle 32 entre Carreras 7 y 8*
	Construcción SUDS.
Energía Eléctrica y Telecomunicaciones	Construcción de la red íntima de alcantarillado sanitario y pluvial combinado.
	Participar en la extensión y subterranización de la red desde la subestación DIESEL 1.
	Construcción de la red de alumbrado público.
Gas	Canalización subterránea de telecomunicaciones.
	Construcción de la red de gas (4)
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 del -AU-	34.831,08
Índice de Ocupación	0,5 sobre el AU
Índice Construcción	5,1 sobre el AU
Altura	Resultante del Índice de Ocupación y el Índice de Construcción
(1) Carga general asumida por ambos participantes, 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	
ÁREA DE PLANIFICACIÓN			m²	%	m²	%
AFECTACIONES	Corredor Interzonal	Cesión por proyecto de ciudad transición de 27,5 mts.	13.386,09	20,2	23.593,46	36,98
		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	ZV1	4.174,69	10,0	1.018,18	10,1
		ZV2			3.161,64	
	Vías	Calle 31			1.758,64	2,7
		Calle 32			957,44	1,4



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**