



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

El Alcalde ad hoc de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el Artículo 315 de la Constitución Política, el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el Artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, y la Resolución No. 0493 del 03 de abril de 2025 del Ministerio del Interior, y,

CONSIDERANDO

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

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

Que el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 (ARTÍCULO 19.- Planes parciales. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006. Reglamentado por el Decreto Nacional 4300 de 2007), define los planes parciales como *“los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”*.

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 (ARTÍCULO 38.- Reparto equitativo de cargas y beneficios) establece que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.

Que el Artículo 2 de la Ley 388 de 1997 (ARTÍCULO 2.- Principios) define el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios como uno de los principios fundamentales del ordenamiento territorial. En aplicación de este principio, los Planes de Ordenamiento Territorial, junto con los instrumentos y normas urbanísticas que los desarrollan, deben propender por establecer mecanismos que garanticen un equilibrio en la distribución de las



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( Mayo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

cargas urbanísticas y los beneficios derivados del ordenamiento, conforme a lo señalado en el Artículo 38 de la citada 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 y 4300 de 2007, y se armonizó con el Artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, todos ellos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, conforme a lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 (ARTÍCULO 27. Procedimiento para planes parciales), modificado por el Artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

Que, a su vez, el Artículo 2.2.2.1.2.1.3 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Sección Modificada por el Art. 2 del Decreto 1232 de 2020) establece la necesidad de definir “las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados”. Esto facilita la gestión asociada entre particulares para garantizar el cumplimiento de todas las cargas urbanísticas previstas en el plan parcial y la materialización de los beneficios derivados de estos.

Que el Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (ARTÍCULO 2.2.4.1.1.3 Determinantes para la formulación), señala que “los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.” (Sublínea fuera de texto)

Que el Acuerdo No. 0373 de 2014, “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, es el POT vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial, razón por la cual, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción del presente Plan Parcial.

Que el Artículo 509 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Cali, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que los planes parciales son “el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen”.

Que el Plan Parcial Ciudad Cardinal está localizado en el sector comprendido entre las calles 26 y 31 y las carreras 8 y 9 del Barrio Industrial de la Comuna 8, el cual está integrado por 18 predios identificados con las correspondientes matrículas inmobiliarias, números catastrales propietarios y áreas que se muestra en el cuadro siguiente:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

CUADRO No 1  
CUADRO PREDIOS Y PROPIETARIOS

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ID PREDIO	No. PREDIAL o NUN	PROPIETARIO	Área FMI (m2)	Área m2 Fichas Catastrales	Área m2 Topografía
1	370-804278	244041	D001300100000	Gaseosas Posada Tobón SA	9.605,10	9.341,00	9.378,63
2	370-8370	244040	D00130009000	Inversiones PROAL SAS	2.249,40	2.443,00	2.340,66
3	370-92569	243166	D00130016000	Inversiones PROAL SAS	4.109,90	3.111,00	3.137,63
4	370-4124	244034	D001300010000	Gaseosas Posada Tobón SA	2.650,00	5.608,00	5.635,03
5	370-142049				1.026,00		
6	370-142042				800,00		
7	370-142043			Inversiones PROAL SAS	971,21		
8	370-1071779	242039	D001300060000	Distrito Especial de Cali	472,74	473,00	472,74
9	370-122343	244038	D001300050000	Margarita María Salazar/ Mónica Salazar Tovar/ Carlos Manuel Hurtado Salazar/ María Isabel Cárdenas Salazar	278,15	301,00	958,57
10	370-166826	244037	D001300040000	William Guillermo Osorio Cortázar	278,15	268,00	
11	370-220692	244036	D001300030000	Amparo Vargas de González	202,70	210,00	
12	370-62100	244035	D001300020000	Mauricio Alberto Duque Ramírez/ Héctor Raúl Duque Ramírez	201,06	214,00	
13	370-806438	1043190	76001010008090014000 5000000000	Gaseosas Posada Tobón SA	6.117,00	6.117,00	6.116,15
14	370-152102	244025	76001010008090014000 2000000002	Gilberto Eduardo Mejía Echeverry/ María del Pilar Roldán García	1115,00	1.094,00	2.211,08
15	370-5163	244026	76001010008090014000 3000000003	Oneida Villarreal Morales	1115,00	1.108,00	
16	370-170987	244003	D001100020000	Gaseosas Lux SA	7.077,87	7.187,00	7.476,36
17	370-59815	244002	D001100010000	Inversiones PROAL SAS	384,31	439,00	
18*	370-11225	244033	76001010008090012000 2000000000	*	*	7.897,00	7.686,08
<b>TOTAL</b>						<b>45.811,00</b>	<b>45.412,92</b>

- Las áreas que se muestran en el cuadro corresponden a las áreas indicadas en los folios de matrículas inmobiliarias
- El predio No. 18 que corresponde a la Manzana 5 del área de planificación del plan parcial, cuya identificación en el



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-11225 se reporta en estado "CERRADO" y no corresponde a un predio del barrio Industrial, en este orden este predio y para efectos de localización se relaciona con el NPN 760010100080900120002000000000 información corroborada con la Subdirección de Catastro, reportando como titular a la Sociedad Antioqueña de Inversiones S.A. Con base en la inconsistencia aquí relacionada, se indica la necesidad de realizar las aclaraciones ante registro y catastro previo a cualquier actuación urbanística (licencias urbanísticas) y en razón a esto, dicha manzana se establece como una Unidad de Actuación Urbanística -UAU. Una vez aclarada ante las Autoridades Competentes, la situación Jurídica del inmueble y por tratarse de un único propietario podrá desarrollarse como una Unidad de Gestión.

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 10)

Que de acuerdo con la delimitación contenida en el Mapa No 40. *Centralidades y Corredores de Actividad* del Acuerdo 0373 de 2014 y lo dispuesto en el Artículo 292 ídem, el sector objeto de este plan parcial se localiza en la Centralidad Industrial y le corresponde el Área de Actividad Industrial.

Que el Tratamiento Urbanístico asignado en el Mapa No 43. *Tratamientos Urbanísticos* del Acuerdo 0373 de 2014, es el de Renovación Urbana R3 y según lo dispuesto en el Artículo 319 y el Parágrafo primero del Artículo 320, se pueden formular Planes Parciales para desarrollar Proyectos de Usos Mixtos siempre y cuando cumplan con un área mínima de 20.000 metros cuadrados.

Que de conformidad con el Artículo 314 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento de Renovación Urbana: *“Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios”*. Así mismo, en los Artículos 315 al 322, se establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al tratamiento de renovación urbana.

Que los proyectos mixtos están definidos en el segundo inciso del Parágrafo 1 del Artículo 320 (Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana) del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria de bajo impacto, cuya proporción también se establece en el citado inciso.

### ANTECEDENTES

Que en el marco del trámite y procedimiento de estudio para la adopción del Plan Parcial de renovación urbana Ciudad Cardinal, y en cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, modificados por el Artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- En comunicación No. 202441730101046292 del 24 de abril de 2024, la arquitecta Liliana Bonilla Otoyá radicó la formulación del plan parcial de renovación urbana Ciudad Cardinal. Para estos efectos la arquitecta Bonilla actúa bajo poder conferido por HERNANDO ÁNGEL RINCÓN, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.014.706, representante legal de la sociedad INVERSIONES PROAL S.A.S., identificada con Nit.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( 27309 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

No. 901.511.787-9 (propietaria de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-142043, 370-92569, 370-8370, 370-60646, 370-181844 y 370-59815); y la señora JOHANNA ZAPATA GARCÍA, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.152.684.667, en calidad de representante legal, judicial y administrativo de las sociedades POSTOBÓN S.A., identificada con el Nit. No. 890.903.939-5 (propietaria de los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-142049, 370-4124, 370-142042, 370-804278 y 370-806438), y GASEOSAS LUX S.A.S., identificada con el Nit. No. 860.001.697-8 (propietaria de los inmuebles identificadas con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-258177, 370-258246, 370-258156, 370-258247, 370-258148, 370-181737, 370-258260, 370-258152, 370-258150, 370-258149 y 370-170987), todos otorgados el 04 de marzo de 2024, en la Notaría Dieciséis de Medellín.

- Mediante oficio No. 202441320500051391 del 11 de junio de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio informó a los formuladores del plan parcial que recibió la referida radicación y que se encuentra realizando la revisión y análisis de la misma, e informó la prórroga del pronunciamiento sobre la formulación en los términos del Artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Mediante el oficio No. 202441320500061921 del 16 de julio de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó al promotor publicar la convocatoria pública, en los términos del Artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- En oficio con radicado No. 202441320500007054 del 19 de julio de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio solicitó a la Subdirección de Catastro la aclaración de diferencias entre la información aportada por el formulador respecto a los predios con Folios de Matrícula Inmobiliaria 370-59815, 370-170987, 370-806438, 370-4124, 370-142049, 370-142042 y 370-142043 frente a la información geográfica aportada por Catastro en la geodatabase. En respuesta a dicha solicitud, la Subdirección de Catastro remitió el concepto mediante comunicación No. 202441310500007424, señalando que para realizar el estudio de rectificación de la inscripción Catastral se requiere las escrituras registradas de las Matrículas Inmobiliarias 370-59815, 370-170987, 370-806438, 370-4124, 370-142049, 370-142042 y 370-142043.
- Mediante el oficio con radicado No. 202441320500064851 del 24 de julio de 2024, notificado el día 30 de julio de 2024 al correo lilianabonilla.arqurb@gmail.com, la Subdirección de Planificación del Territorio se pronunció sobre la formulación del proyecto de plan parcial, señalando que se requerían ajustes y complementaciones respecto al planteamiento urbanístico, el documento técnico de soporte, el proyecto de decreto, el componente ambiental, la localización del espacio público, la distribución de la VIP por unidades de gestión, los servicios públicos domiciliarios, el componente de movilidad, el componente financiero y la cartografía del proyecto.
- En consideración a lo dispuesto en el Artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el promotor del plan parcial realizó la convocatoria pública en la edición No. 7.776 del Diario Occidente, área legal, página 15, publicada el sábado 27 y domingo 28 de julio de 2024, de la cual se remitió copia a la Subdirección de Planificación de Territorio mediante el oficio 202441730101671982 del 1 de agosto de 2024.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( 17 2020 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

- El 30 de julio de 2025, mediante comunicación No. 202441730101658052, la formuladora del plan parcial solicitó una mesa de trabajo para aclarar el alcance de las observaciones, la cual se realizó el 6 de agosto de 2024 en la Subdirección de Planificación del Territorio.
- Mediante la comunicación No. 202441730101859842 del 30 de agosto de 2024, la arquitecta formuladora del plan parcial solicitó prórroga para la presentación de los ajustes y complementaciones a las observaciones a la formulación del Plan Parcial.
- Mediante el oficio 202441320500075681 del 6 de septiembre de 2024, remitido vía correo electrónico el 9 de septiembre de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio, en los términos del Artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, encontró procedente.
- Mediante la comunicación No. 202441730102149802 del 10 de octubre de 2024, la formuladora del plan parcial radicó la formulación ajustada del plan parcial, en respuesta a las observaciones emitidas por el DAP en el oficio No. 202441320500064851 del 24 de julio de 2024.
- Mediante el oficio No. 202441320500089311 del 28 de octubre de 2024, la Subdirección de Planificación del Territorio indicó que recibió la comunicación y que señaló los términos máximos para el pronunciamiento oficial, y posteriormente, mediante el oficio No. 202441320500096571 del 28 de noviembre de 2024, dicho organismo informó que, conforme al Artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se amplían los términos hasta el 13 de enero de 2025.
- Mediante el oficio con radicado No. 202541320500000451 del 10 de enero de 2025, recibido por el formulador el 15 de enero de 2025, la Subdirección de Planificación del Territorio se pronunció sobre la formulación ajustada del plan parcial, emitiendo nuevas observaciones a partir de la revisión del nuevo contenido radicado. Dichas observaciones hacen referencia a los ajustes y complementaciones que se requieren al Planteamiento Urbanístico, Documento Técnico de Soporte, Proyecto de Decreto, el componente de Servicios Públicos y de movilidad, por otro lado, se menciona que para los componentes de espacio público y ambiental el formulador cumplió parcialmente con las observaciones emitidas por dicho despacho con el número de radicado 202441320500064851 del 24 de julio de 2024.
- Mediante la comunicación No. 202541730100254972 del 11 de febrero de 2025, la arquitecta Liliana Bonilla solicitó prórroga de un (1) mes para atender las observaciones, con base en las disposiciones del Artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Dicha solicitud fue atendida mediante el oficio No. 202541320500009081 del 17 de febrero de 2025, recibida por el interesado el 18 de febrero de 2015, mediante la cual la Subdirección de Planificación del Territorio concedió la prórroga solicitada.
- En comunicación No. 202541730100547342 del 17 de marzo de 2025, la formuladora del plan parcial, en representación de la Sociedad Proal S.A.S., Postobón S.A. y Gaseosas Lux S.A.S., radicó los ajustes a la formulación del plan parcial Cardinal, conforme a las observaciones presentadas por la Subdirección de Planificación del Territorio. Frente a esta radicación, ese organismo informó mediante el oficio con



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

radicado No. 202541320500022901 del 4 de abril de 2025 que recibió la radicación y que procede con la revisión del cumplimiento de las observaciones, señalando los términos máximos para el pronunciamiento.

- La arquitecta Bonilla Otoya, conforme a la mesa de trabajo realizada el 30 de abril de 2024 con los profesionales del equipo de planes parciales de la Subdirección, radicó mediante el oficio 202541730100851622 del 6 de mayo de 2025, complementación a la radicación No. 202541730100547342 del 17 de marzo de 2025, respecto a los capítulos 4. Estructura Socioeconómica, 5. Cuantificación General de Cargas Urbanísticas, 6. Cuantificación General de la Edificabilidad Total, 7. Estrategias de Gestión y Financiación, y 8. Viabilidad Financiera.
- La Subdirección de Planificación del Territorio, mediante el oficio No. 202541320500029941 del 7 de mayo de 2025, informó que recibió la radicación y señaló los términos para el pronunciamiento oficial sobre la viabilidad técnica del proyecto de Plan Parcial.
- Mediante la Resolución No. 4132.010.21.0.036 del 29 de mayo de 2025, “Por la cual se corrige una imprecisión cartográfica en los mapas 33, 34 y 42 adoptados en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014”, el Departamento Administrativo de Planeación realizó la corrección en los mencionados mapas del POT respecto a la condición de equipamiento y permanencia de uso de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 370-4124, 370-142049, 370-142042 y 370-142043, aclarando que el equipamiento de servicios urbanos básicos de atención a la flora y fauna corresponde al predio identificado con número predial D001300060000, numero predial nacional 760010100080900130006000000006 y nomenclatura Carrera 9#27-07.
- La Subdirección de Planificación del Territorio, tras la revisión de la formulación y la respuesta a las observaciones presentadas, consideró que el proyecto de Plan Parcial de de Renovación Urbana Ciudad Cardinal cumplía con los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 0373 de 2014, y en consecuencia, el 13 de junio de 2025 emitió la Resolución No. 4134.010.21.002, “Por la cual se emite concepto de viabilidad sobre la formulación del Plan Parcial de renovación urbana Ciudad Cardinal, localizado en un sector del barrio Industrial de la Comuna 8”.
- El contenido de dicha resolución fue notificado el 18 de junio de 2025, a la arquitecta Liliana Bonilla Otoya apoderada especial, Hernando Ángel Rincón Representante legal de la empresa o sociedad Inversiones Proal S.A.S. y Johanna Zapata García Representante legal de la empresa Gaseosas Lux SAS y Postobón S.A.

Que la propuesta de Plan Parcial cuenta con las siguientes factibilidades de servicios públicos domiciliarios: a) Factibilidad de Acueducto y alcantarillado emitido por el Jefe (E) de Unidad Prospectiva y Desarrollo de Negocios y el Gerente (E) de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE ESP Consecutivo 3026462023 del 16 de noviembre de 2023, b) Disponibilidad de Gas Natural - Gases de Occidente Rad. 555414/PQR 502005 del 19 de octubre de 2023, c) Unidad Prospectiva y Desarrollo de Negocios- energía eléctrica UPM No. 1121 del 18 de septiembre de 2024, d) Disponibilidad servicio integral de Aseo -Limpieza y Servicios Públicos S.A E.S. P del 20 de febrero de 2024, e) Factibilidad, viabilidad y disponibilidad de servicios públicos de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( 2130 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP Consecutivo 422-0334-2024 del 9 de septiembre de 2024.

Que el presente plan parcial no se encuentra dentro de las situaciones descritas en el Artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, motivo por el cual no requiere que se surta el proceso de concertación ambiental.

Que Mediante oficio No. 202441120100004171 del 11 de octubre de 2024, el Alcalde del Distrito Especial de Santiago de Cali, Álvaro Alejandro Eder Garcés, manifestó su impedimento para intervenir en cualquier asunto relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y sus instrumentos derivados. Argumentó que familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad podrían tener inversiones en sectores como la construcción, ingeniería civil, cementos, industria del hierro y acero, inmobiliario, finca raíz y hotelero, lo que generaba un posible conflicto de interés que afectaría su imparcialidad en la toma de decisiones.

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

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

Que, por medio de la Resolución 0469 del 31 de marzo de 2025, el señor Ministro del Interior aceptó la renuncia del señor Andrés Orlando Peña, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.768.018, al cargo de asesor código 1020, grado 15, ubicado en el Despacho del Viceministro para el Diálogo Social y los Derechos Humanos del Ministerio del Interior.

Que, a su vez, el Ministerio del Interior expidió la Resolución No. 0493 del 03 de abril de 2025, por la cual se designó como alcalde ad hoc del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali al señor Jaime Luis Berdugo Pérez, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.285.652, quien ocupa el cargo de Viceministro, código 0020, del despacho del Viceministro General del Interior del Ministerio del Interior. Su designación le otorga competencia para conocer "*de cualquier asunto respecto del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otros instrumentos derivados o en el que deba intervenir conforme a las funciones asignadas al cargo que hoy ocupa*" el actual alcalde.

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8, numeral 8, de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto fue publicado el día 25 de julio de 2025 en la página oficial de “Proyectos de norma para comentarios” de la Alcaldía de Santiago de Cali (<https://www.cali.gov.co/juridica/publicaciones/175985/proyectos-de-normas-para-comentarios/>). Dicha publicación tuvo como propósito permitir que, durante los cinco (5) días siguientes, los interesados y el público en general presentaran observaciones, sugerencias y/o complementaciones al borrador del decreto.

Que dentro del término de ley no se recibieron sugerencias de interesados o ciudadanía en general respecto al proyecto de decreto de adopción del Plan Parcial de renovación urbana Ciudad Cardinal.

Que, por lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 y demás disposiciones legales y el Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014, este Despacho considera que es procedente la adopción del plan parcial de Renovación Urbana denominado “Ciudad Cardinal”.

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I.  
DEFINICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adoptase el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudad Cardinal”, con todos los programas y proyectos que lo componen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El área de planificación del plan parcial de renovación urbana “Ciudad Cardinal”, se encuentra localizada en el Barrio Industrial de la Comuna 8, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

**Por el norte:** Carrera 8 entre calles 26 y 31

**Por el oriente:** Calle 31 entre carreras 8 y 8 A, y Calle 30 entre carreras 8 A y 9

**Por el sur:** Carrera 9 entre calles 26 y 30 y Carrera 8 A entre calles 30 y 31

**Por el occidente:** Calle 26.

**PARÁGRAFO:** La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene una cabida de 56,316,47 metros cuadrados, equivalente a 5,6 hectáreas, que corresponde a los sectores catastrales D-0011, D-0012, D-0013A, D-0013B y D-0015 del barrio Industrial; área que se encuentra delimitada en el plano No. D01 Delimitación Área de Planificación y Área de Influencia.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( 27/30 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

**ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL.** La composición predial del área de planificación, entendida esta como la identificación de los predios que la componen, a partir del levantamiento topográfico es la siguiente:

**CUADRO No 2  
CUADRO PREDIOS Y PROPIETARIOS**

PRE DIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ID PREDIO	No. PREDIAL	PROPIETARIO	ÁREA FMI (m2)	Área m2 Fichas Catastrales	Área m2 Topografía
1	370-804278	244041	D001300100000	Gaseosas Posada Tobón SA	9.605,10	9.341,00	9.378,63
2	370-8370	244040	D00130009000	Inversiones PROAL SAS	2.249,40	2.443,00	2.340,66
3	370-92569	243166	D00130016000	Inversiones PROAL SAS	4.109,90	3.111,00	3.137,63
4	370-4124	244034	D001300010000	Gaseosas Posada Tobón SA	2.650,00	5.608,00	5.635,03
5	370-142049			1.026,00			
6	370-142042			800,00			
7	370-142043			Inversiones PROAL SAS	971,21		
8	370-1071779	242039	D001300060000	Distrito Especial de Cali	472,74	473,00	472,74
9	370-122343	244038	D001300050000	Margarita Maria Salazar/ Monica Salazar tovar/ Carlos Manuel Hurtado Salazar/ Maria Isabel Cardenas Salazar	278,15	301,00	958,57
10	370-166826	244037	D001300040000	William Guillermo Osorio Cortazar	278,15	268,00	
11	370-220692	244036	D001300030000	Amparo Vargas de Gonzalez	202,70	210,00	
12	370-62100	244035	D001300020000	Mauricio Alberto Duque Ramirez/ Hector Raul Duque Ramirez	201,06	214,00	
13	370-806438	1043190	76001010008090014000500000000	Gaseosas Posada Tobón SA	6.117,00	6.117,00	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

PRE DIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ID PREDIO	No. PREDIAL	PROPIETARIO	ÁREA FMI (m2)	Área m2 Fichas Catastrales	Área m2 Topografía
14	370-152102	244025	760010100080900140002000000002	Gilberto Eduardo Mejía Echeverry/ María del Pilar Roldán García	1115,00	1.094,00	2.211,08
15	370-5163	244026	760010100080900140003000000003	Oneida Villarreal Morales	1115,00	1.108,00	
16	370-170987	244003	D001100020000	Gaseosas Lux SA	7.077,87	7.187,00	7.476,36
17	370-59815	244002	D001100010000	Inversiones PROAL SAS	384,31	439,00	
18*	370-11225	244033	760010100080900120002000000000	*	*	7.897,00	7.686,08
<b>TOTAL</b>						<b>45.811,00</b>	<b>45.412,92</b>

De la revisión de la información de los predios indicados en el cuadro, además de la diferencia de áreas con respecto al levantamiento topográfico, se han encontrado las siguientes novedades que deben ser aclaradas por sus correspondientes propietarios ante las entidades competentes:

- Los predios Nos 4, 5, 6 y 7 de propiedad de Gaseosas Postobón S. A. figuran en la Subdirección de Catastro con el ID 44034 y número Predial D001300010000, el registro del englobe se encuentra en trámite.
- \*El predio No. 18 que corresponde a la Manzana 5 del área de planificación del plan parcial, cuya identificación en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-11225 se reporta en estado "CERRADO" y no corresponde a un predio del barrio Industrial, en este orden este predio y para efectos de localización se relaciona con el NPN 760010100080900120002000000000 información corroborada con la Subdirección de Catastro, reportando como titular a la Sociedad Antioqueña de Inversiones S.A. Con base en la inconsistencia aquí relacionada, se indica la necesidad de realizar las aclaraciones ante registro y catastro previo a cualquier actuación urbanística (licencias urbanísticas) y en razón a esto, dicha manzana se establece como una Unidad de Actuación Urbanística -UAU. Una vez aclarada ante las Autoridades Competentes, la situación Jurídica del inmueble y por tratarse de un único propietario podrá desarrollarse como una Unidad de Gestión.

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 10)

CUADRO No. 3  
CUADRO PREDIOS Y PROPIETARIOS POR PARTÍCIPE

PARTÍCIPE	NO S/N PLAN PARCIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
1	1	370-804278	Gaseosas Posada Tobón SA
	2	370-8370	Inversiones PROAL SAS
	3	370-92569	Inversiones PROAL SAS
	4	370-4124	Gaseosas Posada Tobón SA
	5	370-142049	
	6	370-142042	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0319 ) DE 2026

( marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

PARTÍCIPE	NO S/N PLAN PARCIAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	7	370-142043	Inversiones PROAL SAS
	13	370-806438	Gaseosas Lux SAS
	16	370-170987	
	17	370-59815	Inversiones PROAL SAS
2	18	370-11225	Según el FMI: Ferro válvulas Ltda Según información Catastral: Antioqueña de Inversiones S.A.
3	14	370-152102	Gilberto Eduardo Mejía Echeverry/ María del Pilar Roldán García
	15	370-5163	Oneida Villarreal Morales
4	8	370-1071779	Distrito Especial de Cali
5	9	370-122343	Margarita María Salazar/ Mónica Salazar Tovar/ Carlos Manuel Hurtado Salazar/ María Isabel Cárdenas Salazar
	10	370-166826	William Guillermo Osorio Cortázar
	11	370-220692	Amparo Vargas de González
	12	370-62100	Mauricio Alberto Duque Ramírez/ Héctor Raúl Duque Ramírez

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Cuadro 2A, pag 156)

**PARÁGRAFO 1.** De acuerdo con el levantamiento Topográfico realizado por el Top. Eduardo Reyes Morales con Matrícula CPNT 01-2389 de ERM Topografía SAS -, el área de planificación de este plan parcial es de **45.412,92 m<sup>2</sup>**, área que es la utilizada para todos los efectos de la formulación del plan parcial. El área correspondiente a las vías existentes (área de dominio público) es de **10.903,54 m<sup>2</sup>**.

**PARÁGRAFO 2.** Será obligación de los propietarios de los predios realizar frente a la Subdirección de Catastro o la entidad que haga sus veces, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado y demás situaciones indicadas en los considerandos de este decreto.

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

**1. DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.**

La memoria técnica y justificativa con el diagnóstico y la formulación, la cual consta de un documento escrito y cartografía (diagnóstico y formulación).



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

## 2. CARTOGRAFÍA DE SOPORTE.

CUADRO No 4

PLANO	CONTENIDO	ESCALA
D-01	Delimitación Área de Planificación y Área de Influencia	1:3500
D-02	Predios y Propietarios	1:1500
D-03	Levantamiento Topográfico	1:1500
D-04	Afectaciones y Restricciones 1	1:1500
D-05	Afectaciones y Restricciones 2	1:1500
D-06	Planteamiento Urbanístico	1:1500
D-07	Sistema de Espacio Público	1:1500
D-08	Intervención flora	1:1500
D-09A	Sistema Vial	1:1500
D-09B	Perfiles Viales	1:250
D-10	Red de Acueducto	1:1500
D-11	Red de Alcantarillado Pluvial	1:1500
D-12	Red de Alcantarillado Sanitario	1:1500
D-13A	Red de Energía	1:1500
D-13B	Red de Alumbrado Público	1:1500
D-14	Red de Telecomunicaciones	1:1500
D-15	Usos y Aprovechamientos	1:1500
D-16A	Unidades de Gestión y Actuación Urbanística	1:1500
D-16B	Cuadros Unidades de Gestión y Actuación Urbanística	Sin Escala
D-17	Cargas de Urbanismo	1:1500
D-18	Plusvalía	1:1500
D-19	Etapas de Desarrollo	1.1500

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

CUADRO No 5  
CUADRO GENERAL DE AREAS (m2)

Descripción			Área
Área de Planificación			56.316,47
Área de Dominio Público (vías existentes)			10.903,54
Área Bruta (Privada Inicial)			45.412,92
Afectaciones			
	Calle 26 (VIR) – Cra 8 (VAP)	846,99	1.411,45
	Continuidad Carrera 8A	564,45	
Área Neta Urbanizable			44.001,48
Cesiones			
	Obligación Cesión Zona Verde (10% ANU)	4.400,15	4.441,19
	Ajuste vías (radios de giro)	41,04	
Área Útil			39.560,27

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 61)

**PARÁGRAFO.** Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas.

**ARTÍCULO 6. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL.** El objetivo del Plan Parcial es el de cambiar el patrón de ocupación y de usos existente mediante el desarrollo de un proyecto mixto con una mezcla equilibrada de usos residenciales, comerciales y de servicios, que ofrezca mejores condiciones ambientales y de movilidad, acogiendo las directrices contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

## CAPÍTULO II. PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

**ARTÍCULO 7. AMENAZAS Y RIESGOS.** El Plan Parcial no se encuentra localizado en las zonas identificadas en el Acuerdo 373 de 2014 como amenazas o riesgos por inundaciones, movimientos en masa, licuación, o corrimiento lateral por sismo.

**ARTÍCULO 8. ESTRUCTURA ECOLÓGICA.** En el área de planificación se encuentran dos elementos de la Estructura Ecológica Complementaria a saber el Corredor verde de la Calle 26 y el Complementario de la Carrera 8, siendo un proyecto de ciudad a consolidarse en el largo plazo. Las áreas de cesión para Espacio Público que le corresponden a este plan parcial deben integrarse a estos dos elementos.

**ARTÍCULO 9. BIENES DE PATRIMONIO NATURAL.** De conformidad con lo dispuesto en el Documento Técnico Soporte – DTS se deberán conservar los individuos arbóreos señalados en el Plano No D-08 INTERVENCIÓN FLORA. Para el aprovechamiento



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( 47309 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

forestal de los individuos arbóreos señalados en el Plano No D-08 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.** El presente plan parcial no incluye ni se encuentra dentro del área de influencia de Bienes de Interés Cultural identificados en el Acuerdo 373 de 2014 -POT vigente.

**ARTÍCULO 11. BIENES DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.** El Plan Parcial Ciudad Cardinal se encuentra localizado en una zona de expectativa arqueológica media de acuerdo con lo establecido en el Mapa No 23 del Acuerdo 373 de 2014. Según el concepto No. 2024162000080291 de agosto 16 de 2024 emitido por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH el predio no requiere adelantar un programa de arqueología preventiva.

**CAPÍTULO III.  
ESTRUCTURA FUNCIONAL DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** De conformidad con lo establecido en los Artículos 320 y 322 del Acuerdo Municipal 373 de 2014 y las disposiciones del presente Decreto, las áreas de cesión a las que se obliga el ejecutor del presente Plan Parcial corresponden, como mínimo, al 10% del área neta urbanizable para espacio público, y al 5% de áreas privadas de vocación pública. Estas áreas de cesión se identifican en el Plano D- 07 y sus obligaciones, así como sus intervenciones se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo 373 de 2014 -POT vigente.

**CUADRO 6  
CUADRO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO POR UG/UAU (m2)**

DESCRIPCIÓN	UG 1	UG 2	UG 3	UG 3A	UG 4	UAU 1	TOTAL PP	%
<b>Área de Planificación</b>							<b>56.316,47</b>	<b>100,00%</b>
Área de Dominio Público (vías existentes)							10.903,54	19,36%
<b>Área Bruta (Privada inicial)</b>							<b>45.412,92</b>	<b>80,64%</b>
Afectaciones Sist. Vial							1.411,45	3,11%
<b>Área Neta Urbanizable</b>	9.515,93	10.995,88	6.116,15	2.211,08	7.476,36	7.686,08	<b>44.001,48</b>	<b>96,89%</b>
<b>Cesión Zonas Verdes</b>								
<i>Obligación Cesión ZV (10% ANU)</i>	951,59	1099,59	611,6147	221,11	747,64	768,61	<b>4400,15</b>	<b>10,00%</b>
<b>Zona Verdes Localizadas</b>								
ZV 1	951,59	-	611,61	-	-	-	1563,21	3,55%
ZV 2	-	1099,59	-	221,11	747,64	-	2068,34	4,70%
ZV 3	-	-	-	-	-	768,61	768,61	1,75%
<b>Total Cesiones Zonas Verdes</b>							<b>4.400,16</b>	<b>10,00%</b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 68)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

CUADRO No 7  
CUADRO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO POR UG/UAU

DESCRIPCIÓN		ÁREA (m2)	%
Área de Planificación / Área bruta		56.316,47	100,0%
Área de Dominio Público		10.903,54	19,4%
Área Bruta (Privada)		45.412,92	80,6%
Total Afectaciones Sist. Vial		1.411,45	3,1%
Área Neta Urbanizable		44.001,48	96,9%
<b>Cesión de Zonas Verdes</b>			
<i>Obligación Cesión Zona Verde (10% ANU)*</i>		4400,15	10,0%
<b>UG/UAU</b>	<b>Zonas Verdes Localizadas</b>		
UG1	ZV 1A	951,59	2,2%
UG3	ZV 1B	611,61	1,4%
UG2	ZV 2A	1.099,59	2,5%
UG4	ZV 2B	747,64	1,7%
UG3A	ZV 2C	221,11	0,5%
UAU 1	ZV 3	768,61	1,7%
<b>Total Zonas Verdes</b>		<b>4.400,16</b>	<b>10,0%</b>
<b>Área Útil</b>		<b>39.560,27</b>	<b>89,9%</b>
<i>Nota:</i>			
<i>*Cesión ZV corresponde a la obligación del 10% de ANU</i>			

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 67)

CUADRO 8  
CUADRO GENERAL ESPACIO PÚBLICO POR PARTICIPE m2

PARTICIPE	ZONA VERDE	ZV 10%	TOTAL PP	%
Participe 1 (Proal)	ZV 1A	951,59	3410,44	77,51%
	ZV 1B	611,61		
	ZV 2A	1099,59		
	ZV 2B	747,64		
Participe 2 (Bavaria)	ZV 3	768,61	768,61	17,47%
Participe 3 (Otros 2)	ZV 2C	221,11	221,11	5,03%
Participe 4 (Distrito Especial de Cali)*	N.A			-
Participe 5 (otros 4)	Obligación Incluida en ZV 2A			-
<b>TOTAL</b>			<b>4.400,16</b>	<b>100,00%</b>
<i>Nota: *Predio de uso Dotacional sujeto a condición de permanencia.</i>				

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 67)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.037) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

CUADRO No 9  
CUADRO RESUMEN ZV LOCALIZADAS m2

ZONA VERDE		ZV 10%	TOTAL	%
ZV 1	ZV 1A	951.59	1563.21	35.53%
	ZV 1B	611.61		
ZV 2	ZV 2A	1099.590	2068.34	47.01%
	ZV 2C	221.110		
	ZV 2B	747.641		
ZV 3	ZV 3	768.61	768.61	17.47%
TOTAL			4,400.16	100.00%

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Pág. 68)

**PARÁGRAFO 1.** Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público – MECEP de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto No. 411.0.20-.0816 de diciembre 6 de 2010; el Manual de elementos complementarios del espacio público MECOEP adoptado mediante el Decreto 4112.010.20.0.888 de diciembre 29 de 2017 y el Manual de Adecuación de Espacio Público Efectivo MAEPE adoptado mediante el Decreto 4112.010.20.0716 de octubre 11 de 2023.

**PARÁGRAFO 2.** 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 complemente, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO 3.** La cesión de zona verde del Partícipe 5 (AME) será asumida por el Partícipe 1.

**PARÁGRAFO 4.** La conformación de la Zona Verde ZV-3 en la MZ5, es indicativa y debe ser precisada en la correspondiente licencia de urbanización y corresponde a una plaza o plazoleta que debe ser adecuada conforme a lo establecido en el Decreto 0618 de 2018 y demás normas que lo modifiquen o complementen.

**ARTÍCULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** Dentro del área de planificación del plan parcial, se encuentra el equipamiento del Centro de Zoonosis de la Secretaría de Salud Distrital, localizado en el predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-1071779; ID 242039 y No Predial D001300060000, conforme a lo aclarado en la Resolución No. 4132.010.21.0.036 del 29 de mayo de 2025.

**PARÁGRAFO.** De conformidad con el Artículo 320 del Acuerdo 373 de 2014 (POT vigente), 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.** El Sistema de Movilidad del Plan Parcial está conformado por las Vías Interregionales, Vías Arterias Principales, y Vías Locales que tienen relación con este Plan Parcial, las cuales se encuentran



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

contenidas en los planos Nos. D-09 A SISTEMA VIAL, D-09 B PERFILES VIALES y se describen a continuación:

CUADRO No. 10

Sistema vial principal	Nomenclatura	Sección Vial	Tramo	
			Desde	Hasta
Vías Interregionales*	Calle 26 Corredor Inter-Regional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga	110.00	Carrera 8	Carrera 9
Vías Arterias Principales VAP	Carrera 8	42.00	Calle 26	Calle 31
Vías Locales **	Carrera 8A	15.00	Calle 26	Calle 31
	Carrera 9	15.00	Calle 26	Calle 30
	Calle 28	15.00	Carrera 8	Carrera 9
	Calle 30	15.00	Carrera 8	Carrera 9
	Calle 31	15.00	Carrera 8	Carrera 8A

\*Incluye la integración con el corredor de la calle 26

\*\* La sección para vías locales está establecida por el DAP en el ESQUEMA VIAL expedido por el SEPOU mediante oficio de aclaración No. 202441320300022671 de 2 de abril de 2024 y Plano de referencia 16-H.

Fuente: Documento Técnico de Soporte (Cuadro 5, pag 159)

**PARÁGRAFO 1.** Para dar continuidad a la Carrera 8 A, los urbanizadores cederán y adecuarán la totalidad del área afectada.

**PARÁGRAFO 2.** Acorde con las indicaciones del Estudio de Tránsito, se requerirá un carril de integración de la Calle 26 a la Carrera 8, el cual se deberá ceder y adecuar, tal como está determinado en la cartografía del plan parcial.

**PARÁGRAFO 3.** Las obligaciones por partícipe para construcción y adecuación de las vías se desarrollan en el Artículo 37 del presente Decreto.

**ARTÍCULO 15. CICLORRUTAS.** De conformidad con el Decreto Distrital N° 4112.010.20.0332 de 2019 -Plan Integral de Movilidad Urbana (PIMU), al área de planificación del plan parcial le corresponde el desarrollo de la ciclorruta de la calle 26 y su integración con la carrera 8.

**PARÁGRAFO.** Las obligaciones por partícipe para construcción y adecuación de las ciclorrutas se desarrollan en el Artículo 37 del presente Decreto.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

**ARTÍCULO 16. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE.** El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir con los requisitos de estacionamientos establecidos en los Artículos 214 al 224 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

**ARTÍCULO 17. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO.** Para el desarrollo de los proyectos que resulten de las Unidades de Gestión, se deberán considerar los requerimientos del Sistema Integrado de Transporte Masivo (SITM) para la infraestructura de paradas de la red de corredores troncales, pretroncales y complementarios. Se deberá solicitar concepto previo a METROCALI S.A., o la entidad que haga sus veces. Este aspecto deberá concretarse en las licencias urbanísticas de los proyectos que se desarrollen dentro del marco del presente Plan Parcial.

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

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

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

**ARTÍCULO 19. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES.** De conformidad con lo manifestado por cada una de las empresas prestadoras de servicios públicos, el área objeto de intervención del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios así:

- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. Consecutivo 3026462023. Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado. EMCALI EICE ESP. 16 de noviembre 2023



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

- ENERGÍA ELÉCTRICA. Solicitud UPM 1121 Unidad de Perspectiva y Desarrollo – Gerencia de Energía y Comunicaciones EMCALI EICE ESP. 9 de septiembre 2024
- TELECOMUNICACIONES. Consecutivo 422-0334-2024 Unidad de Implementación Proyectos y Servicios EMCALI EICE ESP. 18 septiembre de 2024
- RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS. PC-SAC 1003-2024. PROMOCALI SA ESP. 20 de febrero de 2024
- GAS NATURAL. Radicado 555414/PQR 502005. 19 de octubre de 2023

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 muestra en los siguientes planos: D- 10 RED DE ACUEDUCTO, D.11 RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL, D-12 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO, D-13 A RED DE ENERGÍA, D-13 B ALUMBRADO PÚBLICO y D-14 TELECOMUNICACIONES

**PARÁGRAFO 1:** Los esquemas contenidos en la cartografía del plan parcial tienen el alcance para la toma de decisiones a la escala de planificación, sin embargo, los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la respectiva Empresa Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios, con base en el esquema definido en los planos del plan parcial que hacen parte integral del presente decreto.

**PARÁGRAFO 2:** La reposición y adecuación de redes para la prestación de los servicios públicos para este plan parcial se relacionan en el Artículo 37 del presente decreto.

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

**PARÁGRAFO 4.** El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE y demás normas concordantes, vigentes y aplicables en la materia y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Distrital – Unidad Especial de Servicios Públicos UAESPM.

**PARÁGRAFO 5.** El desarrollo de la infraestructura de servicios públicos deberá cumplir las disposiciones del presente plan parcial, igualmente, los ductos de infraestructura de Energía y Telecomunicaciones deberán ser entregados al Distrito como parte del espacio público de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital No. 1007 de 2023 (Estatuto de servicios públicos domiciliarios y TIC).

**PARÁGRAFO 6.** El plan parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS- de Cali, el cual se adoptó mediante el



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

Decreto Distrital 4112.010.20.0985 de 2021, "Por medio del cual se ajusta y se actualiza el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS 2015-2027, Decreto Municipal 411.0.120.1147 del 17 de diciembre de 2015" y demás normas que lo complementen, modifiquen o lo sustituyan. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 4112.010.20.0595 de 2022 "Por el cual se adoptan los manuales para la implementación de los sistemas de gestión integral de residuos sólidos -SGIRS, en el Distrito Especial de Santiago de Cali para los diferentes sectores y se dictan otras disposiciones".

**PARÁGRAFO 7.** 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 lo modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 20. SISTEMA DE ACUEDUCTO.** De conformidad con el oficio No. 3026462023 del 16 de noviembre 2023; emitido por la de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, y el plano de diseño de la red de acueducto las obras mínimas que requiere el plan parcial Cardinal son las siguientes:

- Red carrera 8 entre calles 26 y 31
- Red carrera 8A entre calles 26 y 31
- Red carrera 9 entre calles 26 y 30
- Red calle 26 entre carreras 8 y 9
- Red calle 28 entre carreras 8 y 9
- Red calle 30 entre carreras 8 y 9
- Red calle 31 entre carreras 8 y 8A

**ARTÍCULO 21. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO.** De conformidad con el oficio No. 3026462023 del 16 de noviembre 2023; emitido por la de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, y el plano de diseño de la red de alcantarillado las obras mínimas que requiere el plan parcial Cardinal son las siguientes: • Colector carrera 8A entre calles 26 y 31

- Colector carrera 9 entre calles 26 y 30
- Colector calle 26 entre carreras 8 y 9
- Colector calle 28 entre carreras 8 y 9
- Colector calle 30 entre carreras 8 y 9
- Colector calle 31 entre carreras 8 y 8A

La prestación del servicio de Drenaje Sanitario está condicionada a lo establecido en los Artículos 96 y 163 del Acuerdo 0373 de 2014, de acuerdo con la necesidad de cada uno de los proyectos de manera específica por Unidad de Gestión y Actuación Urbanística.

**ARTÍCULO 22. SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL.** De conformidad con el oficio No. 3026462023 del 16 de noviembre 2023; emitido por la de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P, y el plano



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

de diseño de la red de alcantarillado donde se establece que el proyecto no tendrá alcantarillado combinado, las obras mínimas que requiere el plan parcial Cardinal son las siguientes

- Colector carrera 8A entre calles 26 y 31
- Colector carrera 9 entre calles 26 y 30
- Colector calle 26 entre carreras 8 y 9
- Colector calle 28 entre carreras 8 y 9
- Colector calle 30 entre carreras 8 y 9
- Colector calle 31 entre carreras 8 y 8A

La prestación del servicio asociado con drenaje pluvial está condicionado al cumplimiento de los siguientes lineamientos para el control de los caudales de aguas lluvias, los cuales son:

1. Se deberán implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible para los predios donde se modifiquen sus condiciones urbanísticas actuales, para una condición mínima hidrológica asociada a un período de retorno de una vez en 20 años.
2. El sistema de regulación que se implemente, deberá tener una capacidad mínima para poder almacenar la diferencia de volúmenes de lluvia calculados, entre la condición actual del predio y la condición futura urbanizada, para el período de retorno de una lluvia de frecuencia de una vez en 20 años.
3. El consultor podrá determinar el volumen de almacenamiento a regular por los diferentes métodos existentes en la literatura técnica, que consideren modelos hidrológicos e hidráulicos, metodologías que permitan mediante la obtención de los hidrogramas actual y futuro, para un período de retorno de mínimo 20 años, calcular el volumen a regular mediante la diferencia de sus volúmenes.
4. Se recomienda que los volúmenes se calculan para lluvias de duración aproximada de 3 horas mínimo.
5. Con base en la metodología propuesta por EMCALI y en el análisis realizado a la capacidad del colector Industrial, se determina que no es posible durante el aguacero hacer aportes de las áreas interna del proyecto, por lo tanto se deberá almacenar en SUDS con un volumen del hidrograma de la lluvia de 20 años y evacuar lentamente hacia la red pero después de 3 horas de iniciada la tormenta. no necesariamente debe ser en un solo SUDS, pueden ser varios pero deben tener capacidad para almacenar un volumen directamente proporcional al área aferente a cada uno.

**CAPÍTULO IV.**  
**ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA**  
**NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS**

**ARTÍCULO 23. ÁREA ÚTIL.** El área útil total de este Plan parcial corresponde a 39.560.27 metros cuadrados y en el siguiente cuadro se muestra el área útil. La estructura de los espacios privados se expresa en el Plano D- 06 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

y en el siguiente Cuadro se presenta la distribución del área útil por Unidad de Gestión y Actuación Urbanística:

CUADRO No. 11  
Área Útil por UG/UAU

UG/UAU	Área Útil
UG 1	7.946,77
UG 2	8.920,86
UG 3	6.114,69
UG 3A	2.210,30
UG 4	7.463,04
UAU 1	6.904,61
TOTAL	39.560,27

**ARTÍCULO 24. ÁREA DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** De conformidad con el párrafo primero del Artículo 320 del Acuerdo 0373 de 2014, los planes parciales en área de actividad industrial habilitan la implantación de proyectos mixtos, que incluyen vivienda, comercio y servicios. Para tal fin, al presente plan parcial se le asigna el Área de Actividad Mixta en Centralidad de Usos Empresariales, con tratamiento de Renovación Urbana - R3 (Cambio de Patrón) establecidas en los Artículos 291, 314, 315, 318, 319, 320 y 322 del Acuerdo 0373 de 2014.

**PARÁGRAFO.** 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, los proyectos mixtos que desarrolle el plan parcial deberán 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 mismas.

**ARTÍCULO 25. USOS DEL SUELO.** La asignación específica de los usos del Suelo se regirá por lo dispuesto en los Artículos 293 y siguientes del Acuerdo 373 de 2014 y deben adecuarse a las condiciones de desarrollo definida en la columna de Área de Actividad Mixta en Centralidad de usos empresariales de la Matriz de Clasificación de Usos que se presenta en el Anexo No 4 del mismo Acuerdo. Adicionalmente, para los predios con frente a los corredores estratégicos de la calle 26 y la carrera 8 se permiten los usos de la columna de Corredor Estratégico de Usos Empresariales.

**ARTÍCULO 26. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL – VIS.** En concordancia con lo dispuesto en el Artículo 319 y en el numeral 3 del Artículo 320 del Acuerdo 0373 de 2014, en este Plan Parcial se destinará como mínimo el quince por ciento (15%) del área útil al desarrollo de Vivienda de Interés Social. En cumplimiento de este requisito corresponde al plan parcial “Ciudad Cardinal” destinar como mínimo



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

5.863.13 metros cuadrados del área útil al desarrollo de vivienda tipo VIS, distribuidos por partícipe y por Unidad de Gestión y Actuación Urbanística como se muestra en los cuadros siguientes:

CUADRO 12  
DISTRIBUCIÓN OBLIGACIÓN VIS POR PARTÍCIPE. m2

Descripción	Partícipe 1	Partícipe 2	Partícipe 3	Partícipe 4	Partícipe 5	Total
Área Útil	29.014,05	6.904,61	2.210,30	472,74	958,57	39.560,27
VIS (15%)	4.352,11	1.035,69	331,55	NA*	143,79	5.863,13

\*Uso Dotacional

CUADRO 13  
DISTRIBUCIÓN OBLIGACIÓN VIS POR UG/UAU m2

Descrip.	UG 1	UG 2		UG 3	UG 3A	UG 4	UAU 1	Total PP
Área Útil	7.946,77	*8.920,86		6.114,69	2.210,30	7.463,04	6.904,61	39.560,27
		8.448,12	472,74					
VIS (15%)	1.192,02	**1.267,22		917,20	331,55	1.119,46	1.035,69	5.863,13

Notas:  
\*El área útil total de la UG2 es de 8.920,86 m2.  
\*\*El 15% del área útil de la UG2 se calcula sobre los 8.448,12 m2 (Excluye 472,74 m2 del predio Partícipe 4 de Uso Dotacional.)

Fuente: Documento Técnico de Soporte (pag 97)

**PARÁGRAFO 1.** Los porcentajes determinados para Vivienda de Interés Social en el cuadro anterior son mínimos y podrá incrementarse sin que esto implique la modificación del plan parcial.

**PARÁGRAFO 2.** Cada partícipe deberá cumplir con este requerimiento. Se podrá distribuir los usos entre unidades de gestión del mismo partícipe.

**ARTÍCULO 27. ÁREAS PRIVADAS DE VOCACIÓN PÚBLICA.** Se deberá disponer de un cinco por ciento (5%) del Área Neta Urbanizable (ANU) como áreas privadas de vocación pública. La obligación que se cuantifica en el cuadro siguiente, se localizará en los proyectos arquitectónicos de cada una de las Unidades de Gestión. Las condiciones para la localización se encuentran definidas en el Artículo 322 del Acuerdo 373 de 2014.

CUADRO No 14  
Obligación Área Privada de Vocación  
Pública por UG/UAU

UG/UAU	ANU m2	APVP 5% m2
UG1	9.515,93	475,80
UG2	10.995,88	549,79
UG3	6.116,15	305,81



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

CUADRO No 14

Obligación Área Privada de Vocación  
Pública por UG/UAU

UG/UAU	ANU m2	APVP 5% m2
UG3A	2.211,08	110,55
UG4	7.476,36	373,82
UAU 1	7.686,08	384,30
<b>TOTAL</b>	<b>44.001,48</b>	<b>2.200,07</b>

**ARTÍCULO 28. EDIFICABILIDAD.** La edificabilidad es la relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación con la ocupación de este en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias. De conformidad con lo establecido en el Artículo 347 del Acuerdo 373 de 2014 el Índice Máximo de Construcción para el sector donde se localiza el Plan Parcial es de 6.1 sobre el área útil, sin embargo, por su localización en el área de influencia del aeródromo de la Base Aérea Marco Fidel Suárez, este índice se recalcula con base en las alturas que las edificaciones pueden alcanzar de conformidad con el concepto emitido por la Fuerza Aérea Colombiana FAC, tal como se presenta en el Artículo 30 del presente decreto.

**ARTÍCULO 29. ALTURAS.** La altura máxima para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan Parcial que se aprueba el presente decreto es la resultante de la Evaluación de Impactos realizada por la Fuerza Aérea Colombiana FAC como se presenta en el cuadro siguiente, y representada en el mapa D-05 Afectaciones y Restricciones 2, que hace parte integral del presente acto administrativo:

CUADRO No 15  
ALTURAS SEGÚN CONCEPTOS FAC

Manzana		Alturas (m)	Conceptos FAC
1	UG 1	28	167-2023, 168-2023 171-2023
2	UG 2	21	187-2023, 190-2023
		18	165-2023
		15	166-2023
		14	172-2023
3	UG 3	21	163-2023
		18	183-2023
		12	310-2023
	UG 3 A	21	163-2023



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

Manzana		Alturas (m)	Conceptos FAC
		18	183-2023
4	UG 4	27	189-2023
		21	184-2023
5	UAU 1	27	119-2024
		21	119-2024

Fuente: Documento Técnico de Soporte (pag 104)

**ARTÍCULO 30. EDIFICABILIDAD RESULTANTE.** En el cuadro siguiente se presenta la edificabilidad por Unidad de Gestión y Actuación Urbanística para el presente plan parcial resultante de recalcular el Índice Máximo de Construcción en función de las alturas que pueden alcanzar las edificaciones según concepto emitido por la FAC.

CUADRO No 16

EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR UG/UAU

UG / UAU	Área Útil	Área de ocupación* 50% AU (m2)	Área total construida (m2)	Índice de construcción Resultante
UG 1	7.946,77	3.973,39	35.760,47	4.50
UG 2	8.920,86	4.460,43	26.235,86	2.94
UG 3	6.114,69	3.057,35	16.208,72	2.65
UG 3A	2.210,30	1.105,15	6.754,64	3.06
UG 4	7.463,04	3.731,52	29.853,14	4.00
UAU 1	6.904,61	3.452,31	27.744,74	4.02
<b>TOTAL</b>	<b>39.560,27</b>	<b>19.780,14</b>	<b>142.557,54</b>	

\* El Índice de Ocupación se aplica de conformidad con lo establecido en el Artículo 352 del Acuerdo 373 de 2014 y la circular No 4132.2.22.1.1019.007128 de septiembre 8 de 2015.  
Se asumen pisos de 3 metros de altura

Fuente: Documento Técnico de Soporte (pag 105)

**PARÁGRAFO.** El predio de equipamiento público existente identificado con el número D001300060000, que hace parte del Área de Manejo Diferenciado AMD, podrá hacer uso de la edificabilidad dispuesta en el Artículo 239 del Acuerdo 0373 de 2014, siempre y cuando no sobrepase la altura máxima determinada por la FAC acorde con las superficies limitadoras de obstáculos por estar dentro del área de influencia de la Base aérea.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

**ARTÍCULO 31. NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Las normas volumétricas generales y específicas aplicables en este Plan Parcial son las contenidas en los Artículos 354 y 355 del Acuerdo 373 de 2014 -POT vigente.

**ARTÍCULO 32. OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS.** Los proyectos que se ejecuten dentro del área de planificación de este plan parcial deberán cumplir con las normas contenidas en el Capítulo II Sistema de Movilidad, Subcapítulo I Estacionamiento, accesos, cargue y descargue Artículos 214 a 224 del Acuerdo 373 de 2014 así como las que regulan la entrega y adecuación del espacio público. Adicionalmente se debe tener en cuenta el manual de Construcción Sostenible adoptado mediante el Acuerdo 0574 del 11 de diciembre de 2023.

**CAPÍTULO V.**

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

**ARTÍCULO 33. ESQUEMA BÁSICO.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el trámite de las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en aplicación de este Plan Parcial se resolverá de acuerdo con la cartografía adoptada en el Plan Parcial, la cual será incorporada de oficio en la cartografía oficial del Municipio.

**ARTÍCULO 34. ESQUEMA DE IMPLANTACIÓN Y REGULARIZACIÓN.** En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 510 del Acuerdo 373 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 DAP para su aprobación.

**ARTÍCULO 35. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO.** El presente plan parcial está conformado por cinco (5) manzanas. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se detallan en este Decreto en el Artículo 37 y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran, el área del Plan Parcial se desarrollará mediante cinco (5) Unidades de Gestión y una (1) Unidad de Actuación Urbanística.

**PARÁGRAFO 1.** La manzana 03 por efectos de la propiedad está compuesta por dos (2) Unidades de Gestión: UG 3 y UG 3 A

**PARÁGRAFO 2.** En la Manzana 02 / Unidad de Gestión 2, se ha delimitado un Área de Manejo Diferenciado (AMD) que está compuesta por cinco (5) predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias 370-1071779, 370-122343, 370-166826, 370-220692, 370-62100, dentro de los cuales se encuentra el equipamiento público existente, para los cuales el promotor de la UG2 asumirá el cumplimiento de obligaciones urbanísticas correspondientes a la cesión y adecuación de zonas verdes, vías y cicloinfraestructura así como la instalación de las redes de servicios públicos.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

PARÁGRAFO 3. Los cinco (5) inmuebles que hacen parte del Área de Manejo Diferenciado (AMD) podrán permanecer en su condición actual o acogerse a la norma establecida en este PP, para lo cual podrán realizar una integración inmobiliaria entre ellos o con el promotor de la Unidad de Gestión, sin que se requiera modificación del plan parcial.

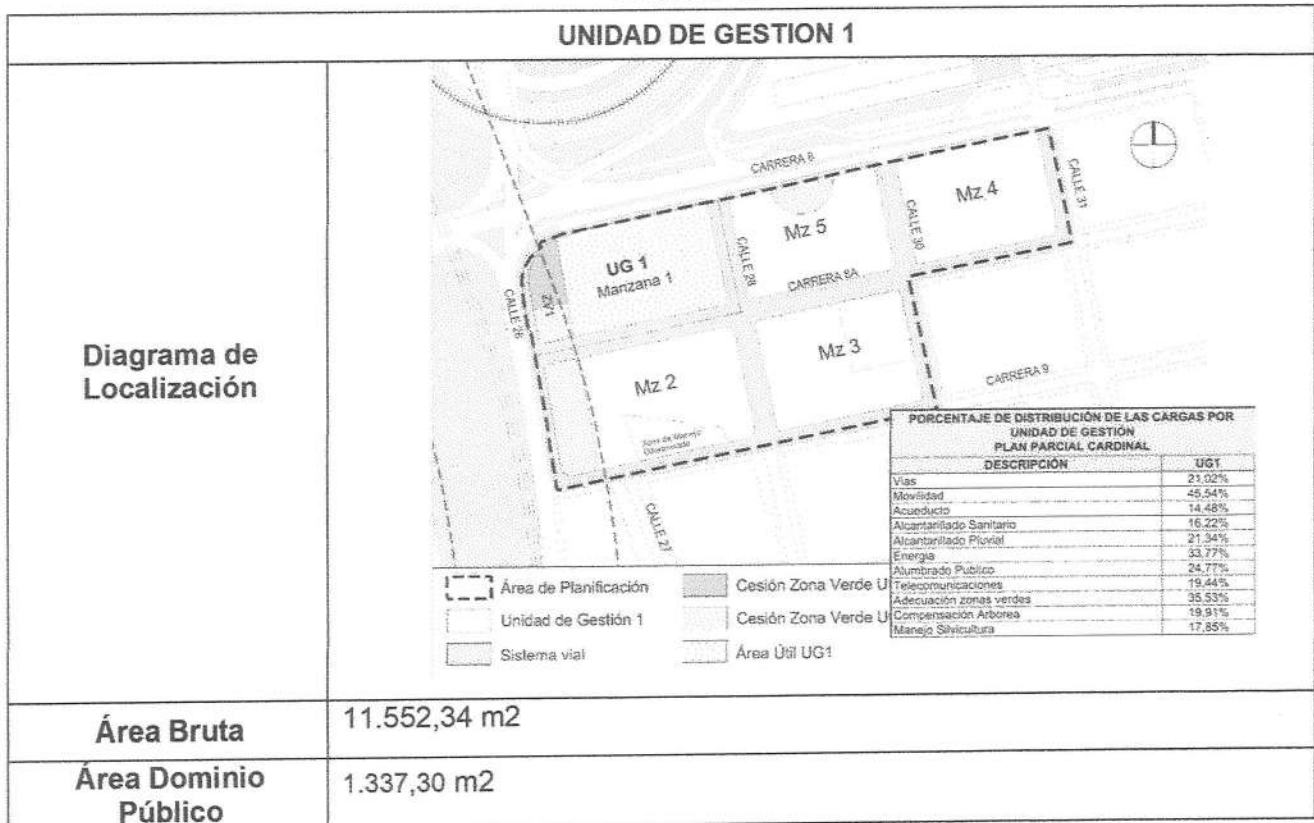
ARTÍCULO 36. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este plan parcial se describen en el presente decreto y su localización se muestra en el Plano D-17 CARGAS DE URBANISMO, el cual forma parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO. Corresponde a cada Partícipe, con excepción del Área de Manejo Especial -AMD, contribuir con el cumplimiento de las cargas urbanísticas para la construcción, conexión y extensión/reposición de las redes matrices de servicios públicos, así como de las correspondientes a la semaforización, identificadas en el Artículo 38 del presente decreto, de acuerdo con su participación en el área bruta. En todo caso, la primera etapa de ejecución debe garantizar la conexión a las redes matrices de servicios públicos de los usuarios de las manzanas con frente al plan parcial.

ARTÍCULO 37. CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDADES DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este plan parcial, en el cuadro siguiente se muestra el reparto de cargas y beneficios por Unidades de Gestión.

CUADRO No 17

UNIDAD DE GESTIÓN 1



Área Bruta

11.552,34 m2

Área Dominio Público

1.337,30 m2



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

<b>Área Neta Urbanizable</b>	9.515,93 m2
<b>Delimitación</b>	Norte: Carrera 8 (Límite Plan Parcial) Oriente: Calle 28 Sur: Carrera 8A (continuación proyectada) Occidente: Calle 26 (Límite Plan Parcial)
<b>Predios</b>	Participle 1: 370-804278, 370-8370
<b>Obligaciones Urbanísticas</b>	
<b>Zona Verde</b>	-La obligación es ceder 1.563,21 m2 para zonas verdes, compuesta por 951,59 m2 de obligación directa y 611,61 m2 de acuerdo al cumplimiento de la obligación de ceder el suelo para la zona verde ubicada en la UG3. - Cesión localizada en la zona verde Zv1. -Participar en un 35.53% de la adecuación de las Zonas Verdes del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Sistema Vial</b>	- Ceder el área de ajuste de vías por radios de giro (5.95 m2) -Ceder el área afectada (416,40 m2) sobre la Calle 26 VAP -Ceder el área afectada (282,72 m2) correspondiente a la prolongación de la Carrera 8A (VL) -Participar en un 21.02% de la construcción de la carga urbanística de vías del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Movilidad</b>	-Participar en un 45.54% de la construcción de la carga urbanística de movilidad del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Servicios Públicos</b>	
<b>Acueducto</b>	-Participar en un 14.48% de la construcción de la carga urbanística de acueducto del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Pluvial</b>	-Participar en un 28.85% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Pluvial del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Sanitario</b>	-Participar en un 17.76% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Energía Eléctrica</b>	-Participar en un 33.77% de la construcción de la carga urbanística de Energía del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alumbrado Público</b>	-Participar en un 24.77% de la construcción de la carga urbanística de Alumbrado Público del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Telecomunicaciones</b>	-Participar en un 19.44% de la construcción de la carga urbanística de Telecomunicaciones del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Gas</b>	Construcción de la red interna de gas.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

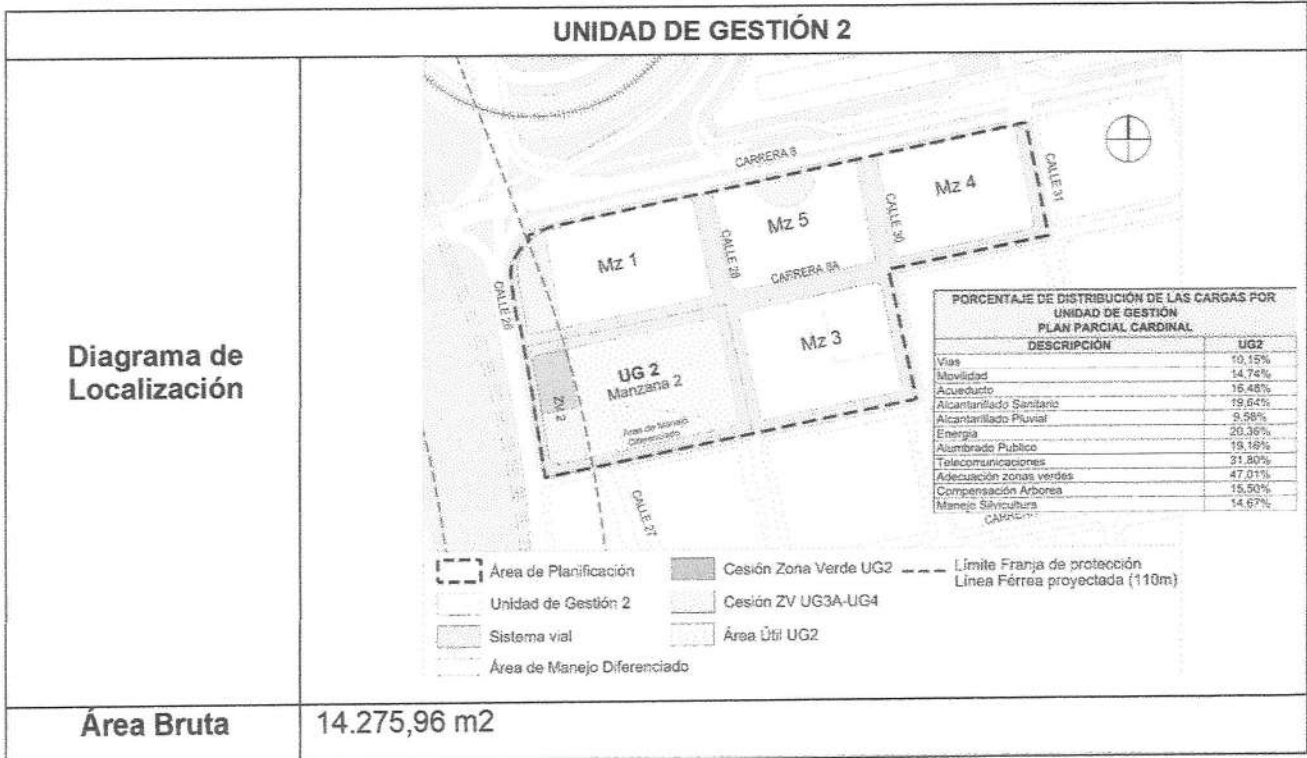
( marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

<b>Sistema Ambiental</b>	-Participar en un 19.91% de la carga urbanística de Compensación Arbórea y del 17.85% del Manejo de Silvicultura del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Usos del suelo. Aprovechamientos</b>	
<b>Manzana</b>	No.1
<b>Área de Actividad</b>	Mixta
<b>Uso del Suelo</b>	AA MIXTA - Centralidad de Usos Empresariales. Ver Matriz Desagregada de Usos del Suelo Anexo 4 del Acuerdo 0373 de 2014 Para vivienda, ver Circular Aclaratoria No. 4132.2.22.1.1.1019.008146 de 5-10- 2015 Mínimo el 30% y máximo el 50% del área construida en primer piso debe destinarse a usos comerciales y de servicios.
<b>Área útil</b>	7.946,77 m2
<b>Índice de Ocupación</b>	IO= 0.5 sobre Área Útil
<b>Índice Construcción</b>	IC= 4.5 (resultante de aplicar la restricción de alturas de la FAC y Corredor Verde)
<b>Altura</b>	-9 pisos (Restricción FAC)
<b>Obligación VIS</b>	15% sobre el AU

CUADRO No 18

UNIDAD DE GESTIÓN 2





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

Área Dominio Público	2.567,75 m <sup>2</sup>
Área Neta Urbanizable	10.995,88 m <sup>2</sup>
Delimitación	Sur: Carrera 9 (Límite Plan Parcial) Oriente: Calle 28 Norte: Carrera 8A (continuación proyectada) Occidente: Calle 26 (Límite Plan Parcial)
Predios	Partícipe 1: 370-92569, 370-4124, 370-142049, 370-142042, 370-142043 Partícipe 4: 370-1071779, Partícipe 5: 370-122343, 370-166826, 370-220692, 370-62100
<b>Obligaciones Urbanísticas</b>	
Zona Verde	-La obligación es ceder 2.068,33 m <sup>2</sup> para zonas verdes, compuesta por 1.099,59 m <sup>2</sup> de obligación directa y 968,75 m <sup>2</sup> de acuerdo al cumplimiento de la obligación de ceder el suelo para la zona verde ubicada en la UG3A y UG4. - Cesión localizada en la zona verde Zv2. -Participar en un 47.01% de la adecuación de las Zonas Verdes del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Sistema Vial	- Ceder el área de ajuste de vías por radios de giro (6.68 m <sup>2</sup> ) -Ceder el área afectada (430,59 m <sup>2</sup> ) sobre la Calle 26 VAP -Ceder el área afectada (281,73 m <sup>2</sup> ) correspondiente a la Carrera 8A (VL) -Participar en un 10.15% de la construcción de la carga urbanística de vías del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Movilidad	-Participar en un 14.74% de la construcción de la carga urbanística de movilidad del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Servicios Públicos</b>	
Acueducto	-Participar en un 16.48% de la construcción de la carga urbanística de acueducto del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Alcantarillado Pluvial	-Participar en un 26.32% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Pluvial del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Alcantarillado Sanitario	-Participar en un 14.86% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Energía Eléctrica	-Participar en un 20.36% de la construcción de la carga urbanística de Energía del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Alumbrado Público	-Participar en un 19.16% de la construcción de la carga urbanística de Alumbrado Público del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

<b>Telecomunicación</b>	-Participar en un 31.80% de la construcción de la carga urbanística de Telecomunicaciones del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Gas</b>	Construcción de la red interna de gas.
<b>Sistema Ambiental</b>	-Participar en un 15.50% de la carga urbanística de Compensación Arbórea y del 14.67% del Manejo de Silvicultura del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Usos del suelo. Aprovechamientos</b>	
<b>Manzana</b>	No.2
<b>Área de Actividad</b>	Mixta
<b>Área de Manejo Diferenciado</b>	<p>Se establece esta condición para los 5 predios identificados con las MI 370-1071779, 370-122343, 370-166826, 370-220692, 370-62100.</p> <p>Para el AMD, el promotor de la UG2 asumirá el cumplimiento de obligaciones urbanísticas correspondientes a la cesión y adecuación de zonas verdes, vías y cicloinfraestructura así como la instalación de redes de servicios públicos.</p> <p>Los inmuebles que hacen parte del Área de Manejo Diferenciado (AMD) podrán permanecer en su condición actual o acogerse a la norma establecida en este PP, ya sea realizando una integración inmobiliaria entre ellos y/o con el promotor de la Unidad de Gestión.</p> <p>Para el predio de equipamiento público existente aplica la edificabilidad dispuesta en el Artículo 239 del Acuerdo 0373 de 2014, sin sobrepasar la altura máxima (mapa D-05 Afectaciones y Restricciones 2).</p>
<b>Uso del Suelo</b>	<p><u>AA MIXTA</u> - Centralidad de Usos Empresariales Ver Matriz Desagregada de Usos del Suelo Anexo 4 Para uso Vivienda, ver Circular Aclaratoria No. 4132.2.22.1.1.1019.008146 de 5-10-2015 Otros usos complementarios a vivienda: entre 30% y 50% del área construida en primer piso. <u>DOTACIONAL</u> Localizado en los mapas 33, 34 y 42 del POT (ver Resolución No. 4132.010.21.0.036 de 2025 del DAP).</p>
<b>Área útil</b>	<p><b>8.920,86 m<sup>2</sup></b> Área de Manejo Diferenciado= 1.431,31m<sup>2</sup> Remanente manzana 2= 7.489,55 m<sup>2</sup></p>
<b>Índice de Ocupación</b>	IO= 0.5
<b>Índice Construcción</b>	<p>IC = 2.94 (resultante de aplicar la restricción de alturas de la FAC y Corredor Verde) Para los predios que conforman el AMD se aplicara esta edificabilidad</p>
<b>Altura</b>	<p>-14m, 15m, 18m y 21m (Concepto FAC) -14m y 18m para los predios en el AMD según concepto FAC</p>
<b>Obligación VIS</b>	15% sobre el AU



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

CUADRO No 19

UNIDAD DE GESTION 3

<p><b>Diagrama de Localización</b></p>	<table border="1" data-bbox="1088 981 1453 1223"> <thead> <tr> <th colspan="2">PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN PLAN PARCIAL CARDINAL</th> </tr> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>UG3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vías</td><td>14.48%</td></tr> <tr><td>Movilidad</td><td>13.07%</td></tr> <tr><td>Acueducto</td><td>23.98%</td></tr> <tr><td>Alcantarillado Sanitario</td><td>21.05%</td></tr> <tr><td>Alcantarillado Pluvial</td><td>14.12%</td></tr> <tr><td>Energía</td><td>7.96%</td></tr> <tr><td>Alumbrado Público</td><td>7.00%</td></tr> <tr><td>Telecomunicaciones</td><td>9.77%</td></tr> <tr><td>Adecuación zonas verdes</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Compensación Arborea</td><td>13.36%</td></tr> <tr><td>Manejo Silvicultura</td><td>18.80%</td></tr> </tbody> </table> <p> <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">  </span> Área de Planificación  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">  </span> Unidad de Gestión 3  <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">  </span> Sistema vial  <span style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">  </span> Cesión Zona Verde UG3  <span style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px;">  </span> Área Útil UG3  <span style="border-bottom: 1px dashed black; padding: 2px;">  </span> Límite Franja de protección  <span style="border-bottom: 1px dashed gray; padding: 2px;">  </span> Línea Férrea proyectada (110m)         </p>	PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN PLAN PARCIAL CARDINAL		DESCRIPCIÓN	UG3	Vías	14.48%	Movilidad	13.07%	Acueducto	23.98%	Alcantarillado Sanitario	21.05%	Alcantarillado Pluvial	14.12%	Energía	7.96%	Alumbrado Público	7.00%	Telecomunicaciones	9.77%	Adecuación zonas verdes	0.00%	Compensación Arborea	13.36%	Manejo Silvicultura	18.80%
PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN PLAN PARCIAL CARDINAL																											
DESCRIPCIÓN	UG3																										
Vías	14.48%																										
Movilidad	13.07%																										
Acueducto	23.98%																										
Alcantarillado Sanitario	21.05%																										
Alcantarillado Pluvial	14.12%																										
Energía	7.96%																										
Alumbrado Público	7.00%																										
Telecomunicaciones	9.77%																										
Adecuación zonas verdes	0.00%																										
Compensación Arborea	13.36%																										
Manejo Silvicultura	18.80%																										
<p><b>Área Bruta</b></p>	<p>8.390,21 m2</p>																										
<p><b>Área Dominio Público</b></p>	<p>2.274,07 m2</p>																										
<p><b>Área Neta Urbanizable</b></p>	<p>6.116,15 m2</p>																										
<p><b>Delimitación</b></p>	<p>Sur: Carrera 9 (Límite Plan Parcial)                  Oriente: Calle 30 (Límite Plan Parcial)                  Norte: Carrera 8A                  Occidente: Calle 28</p>																										
<p><b>Predios</b></p>	<p>Partícipe1: 370-806438</p>																										
<p><b>Obligaciones Urbanísticas</b></p>																											
<p><b>Zona Verde</b></p>	<p>La obligación es ceder 611,61 m2.                  La obligación de la zona verde de la UG3, la cumple la UG1 en la zona verde ZV1.</p>																										
<p><b>Sistema Vial</b></p>	<p>-Ceder el área de ajuste de vías por radios de giro (1,45 m2)                  -Participar en un 14.48% de la construcción de la carga urbanística de vías del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																										
<p><b>Movilidad</b></p>	<p>-Participar en un 13.07% de la construcción de la carga urbanística de movilidad del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																										
<p><b>Servicios Públicos</b></p>																											



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026  
( 13/3/2026 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

<b>Acueducto</b>	-Participar en un 23.68% de la construcción de la carga urbanística de acueducto del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Pluvial</b>	-Participar en un 7.86% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Pluvial del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Sanitario</b>	-Participar en un 15.93% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Energía Eléctrica</b>	-Participar en un 7.36% de la construcción de la carga urbanística de Energía del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alumbrado Público</b>	-Participar en un 7.00% de la construcción de la carga urbanística de Alumbrado Público del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Telecomunicación</b>	-Participar en un 9.77% de la construcción de la carga urbanística de Telecomunicaciones del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Gas</b>	Construcción de la red interna de gas.
<b>Sistema Ambiental</b>	-Participar en un 13.36% de la carga urbanística de Compensación Arbórea y del 18.80% del Manejo de Silvicultura del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Usos del suelo. Aprovechamientos</b>	
<b>Manzana</b>	No.3
<b>Área de Actividad</b>	Mixta
<b>Uso del Suelo</b>	AA MIXTA - Centralidad de Usos Empresariales Ver Matriz Desagregada de Usos del Suelo Anexo 4 Para uso Vivienda, ver Circular Aclaratoria No. 4132.2.22.1.1.1019.008146 de 5-10-15 Otros usos complementarios a vivienda: entre 30% y 50% del área construida en primer piso.
<b>Área útil</b>	6.114,69 m <sup>2</sup>
<b>Índice de Ocupación</b>	IO= 0.5
<b>Índice Construcción</b>	IC = 2.65 (resultante de aplicar la restricción de alturas de la FAC y Corredor Verde)
<b>Altura</b>	12m, 18m y 21m (Concepto FAC)
<b>Obligación VIS</b>	15% sobre el AU



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0319 ) DE 2026

( marzo 9 )  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

CUADRO No 20

UNIDAD DE GESTIÓN 3A																									
<b>Diagrama de Localización</b>	<p><b>LEGENDA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Planificación</li> <li>Unidad de Gestión 3A</li> <li>Sistema vial</li> <li>Cesión Zona Verde UG3A</li> <li>Área Útil UG3A</li> <li>Límite Franja de protección Línea Férrea proyectada (110m)</li> </ul> <p><b>Porcentaje de Distribución de las Cargas por Unidad de Gestión Plan Parcial Cardinal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>UG3A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Vías</td><td>5.85%</td></tr> <tr><td>Movilidad</td><td>2.54%</td></tr> <tr><td>Acueducto</td><td>6.27%</td></tr> <tr><td>Alcantarillado Sanitario</td><td>6.34%</td></tr> <tr><td>Alcantarillado Pluvial</td><td>5.98%</td></tr> <tr><td>Energía</td><td>8.39%</td></tr> <tr><td>Alumbrado Público</td><td>12.45%</td></tr> <tr><td>Telecomunicaciones</td><td>13.35%</td></tr> <tr><td>Adecuación zonas verdes</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Compensación Arborea</td><td>0.00%</td></tr> <tr><td>Manejo Silvicultura</td><td>0.00%</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCIÓN	UG3A	Vías	5.85%	Movilidad	2.54%	Acueducto	6.27%	Alcantarillado Sanitario	6.34%	Alcantarillado Pluvial	5.98%	Energía	8.39%	Alumbrado Público	12.45%	Telecomunicaciones	13.35%	Adecuación zonas verdes	0.00%	Compensación Arborea	0.00%	Manejo Silvicultura	0.00%
DESCRIPCIÓN	UG3A																								
Vías	5.85%																								
Movilidad	2.54%																								
Acueducto	6.27%																								
Alcantarillado Sanitario	6.34%																								
Alcantarillado Pluvial	5.98%																								
Energía	8.39%																								
Alumbrado Público	12.45%																								
Telecomunicaciones	13.35%																								
Adecuación zonas verdes	0.00%																								
Compensación Arborea	0.00%																								
Manejo Silvicultura	0.00%																								
<b>Área Bruta</b>	2.979,97 m2																								
<b>Área Dominio Público</b>	768,89 m2																								
<b>Área Neta Urbanizable</b>	2.111,08 m2																								
<b>Delimitación</b>	Oriente: Calle 30 (Límite Plan Parcial) Norte: Carrera 8A Sur y Occidente: UG 3 (predios PROAL)																								
<b>Predios</b>	Partícipe 3: 370-152102 y 370-5163																								
Obligaciones Urbanísticas																									
<b>Zona Verde</b>	- La obligación es ceder 221,11 m2 - La obligación de la zona verde de la UG3A, la cumple la UG2 en la zona verde ZV2.																								
<b>Sistema Vial</b>	-Ceder el área de ajuste de vías por radios de giro (0,77 m2) -Participar en un 5.85% de la construcción de la carga urbanística de vías del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.																								
<b>Movilidad</b>	-Participar en un 2.54% de la construcción de la carga urbanística de movilidad del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.																								
Servicios Públicos																									
<b>Acueducto</b>	-Participar en un 6.27% de la construcción de la carga urbanística de acueducto del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.																								



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010:20. 0317 ) DE 2026  
( M 2020 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

<b>Alcantarillado Pluvial</b>	-Participar en un 2.51% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Pluvial del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Sanitario</b>	-Participar en un 4.79% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Energía Eléctrica</b>	-Participar en un 8.39% de la construcción de la carga urbanística de Energía del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alumbrado Público</b>	-Participar en un 12.45% de la construcción de la carga urbanística de Alumbrado Público del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Telecomunicaciones</b>	-Participar en un 13.35% de la construcción de la carga urbanística de Telecomunicaciones del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Gas</b>	Construcción de la red interna de gas.
<b>Sistema Ambiental</b>	La Unidad de Gestión no tiene participación en esta carga.
<b>Usos del suelo. Aprovechamientos</b>	
<b>Manzana</b>	No.3A
<b>Área de Actividad</b>	Mixta
<b>Uso del Suelo</b>	AA MIXTA - Centralidad de Usos Empresariales. Ver Matriz Desagregada de Usos del Suelo Anexo 4 Para uso Vivienda, ver Circular Aclaratoria No. 4132.2.22.1.1.1019.008146 de 5-10-15 Otros usos complementarios a vivienda: entre 30% y 50% del área construida en primer piso.
<b>Área útil</b>	2.210,30 m <sup>2</sup>
<b>Índice de Ocupación</b>	IO= 0.5
<b>Índice Construcción</b>	IC= 3.06 resultante de aplicar la restricción de alturas de la FAC y Corredor Verde
<b>Altura</b>	18m y 21m (Concepto FAC)
<b>Obligación VIS</b>	15% sobre el AU



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( 0928309 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

CUADRO No 21

UNIDAD DE GESTIÓN 4

<p><b>Diagrama de Localización</b></p>	<p><b>Porcentaje de Distribución de las Cargas por Unidad de Gestión Plan Parcial Cardinal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>UG4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vías</td> <td>24,57%</td> </tr> <tr> <td>Movilidad</td> <td>7,65%</td> </tr> <tr> <td>Acueducto</td> <td>21,40%</td> </tr> <tr> <td>Alcantarillado Sanitario</td> <td>18,09%</td> </tr> <tr> <td>Alcantarillado Pluvial</td> <td>27,57%</td> </tr> <tr> <td>Energía</td> <td>29,01%</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado Público</td> <td>29,06%</td> </tr> <tr> <td>Telecomunicaciones</td> <td>23,01%</td> </tr> <tr> <td>Adecuación zonas verdes</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Compensación Arborea</td> <td>35,43%</td> </tr> <tr> <td>Manejo Silvicultura</td> <td>30,86%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Leyenda:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Planificación</li> <li>Unidad de Gestión 4</li> <li>Sistema vial</li> <li>Cesión Zona Verde UG4</li> <li>Área Útil UG4</li> <li>Límite Franja de protección Línea Férrea proyectada (110m)</li> </ul>	DESCRIPCIÓN	UG4	Vías	24,57%	Movilidad	7,65%	Acueducto	21,40%	Alcantarillado Sanitario	18,09%	Alcantarillado Pluvial	27,57%	Energía	29,01%	Alumbrado Público	29,06%	Telecomunicaciones	23,01%	Adecuación zonas verdes	0,00%	Compensación Arborea	35,43%	Manejo Silvicultura	30,86%
DESCRIPCIÓN	UG4																								
Vías	24,57%																								
Movilidad	7,65%																								
Acueducto	21,40%																								
Alcantarillado Sanitario	18,09%																								
Alcantarillado Pluvial	27,57%																								
Energía	29,01%																								
Alumbrado Público	29,06%																								
Telecomunicaciones	23,01%																								
Adecuación zonas verdes	0,00%																								
Compensación Arborea	35,43%																								
Manejo Silvicultura	30,86%																								
<p><b>Área Bruta</b></p>	<p>9.484,49 m<sup>2</sup></p>																								
<p><b>Área Dominio Público</b></p>	<p>2.008,13 m<sup>2</sup></p>																								
<p><b>Área Neta Urbanizable</b></p>	<p>7.476,36 m<sup>2</sup></p>																								
<p><b>Delimitación</b></p>	<p>Sur: Carrera 8A (Límite Plan Parcial) Oriente: Calle 31 (Límite Plan Parcial) Norte: Carrera 8 (Límite Plan Parcial) Occidente: Calle 30</p>																								
<p><b>Predios</b></p>	<p>Partícipe 1: 370-170987, 370-59815</p>																								
<p><b>Obligaciones Urbanísticas</b></p>																									
<p><b>Zona Verde</b></p>	<p>- La obligación es ceder 747,64 m<sup>2</sup> - La obligación de la zona verde de la UG4, la cumple la UG2 en la zona verde ZV2.</p>																								
<p><b>Sistema Vial</b></p>	<p>-Ceder el área de ajuste de vías por radios de giro (13.32 m<sup>2</sup>) -Participar en un 24.57% de la construcción de la carga urbanística de vías del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																								
<p><b>Movilidad</b></p>	<p>-Participar en un 7.65% de la construcción de la carga urbanística de movilidad del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																								
<p><b>Servicios Públicos</b></p>																									



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0317 ) DE 2026

( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

<b>Acueducto</b>	-Participar en un 21.40% de la construcción de la carga urbanística de acueducto del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Pluvial</b>	-Participar en un 15.65% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Pluvial del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alcantarillado Sanitario</b>	-Participar en un 21.65% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Energía Eléctrica</b>	-Participar en un 29.01% de la construcción de la carga urbanística de Energía del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Alumbrado Público</b>	-Participar en un 29.08% de la construcción de la carga urbanística de Alumbrado Público del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Telecomunicación</b>	-Participar en un 23.01% de la construcción de la carga urbanística de Telecomunicaciones del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Gas</b>	Construcción de la red interna de gas.
<b>Sistema Ambiental</b>	-Participar en un 35.43% de la carga urbanística de Compensación Arbórea y del 30.88% del Manejo de Silvicultura del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
<b>Usos del suelo. Aprovechamientos</b>	
<b>Manzana</b>	No. 4
<b>Área de Actividad</b>	Mixta
<b>Uso del Suelo</b>	AA MIXTA - Centralidad de Usos Empresariales. Ver Matriz Desagregada de Usos del Suelo Anexo 4 Para uso de vivienda, ver Circular Aclaratoria No. 4132.2.22.1.1.1019.008146 del 5-10-2015 Otros usos complementarios a vivienda: entre 30% y 50% del área construida en primer piso.
<b>Área útil</b>	7.463,04 m <sup>2</sup>
<b>Índice de Ocupación</b>	IO= 0.5
<b>Índice Construcción</b>	IC = 4.0 (resultante de aplicar la restricción de alturas de la FAC y Corredor Verde)
<b>Altura</b>	21m y 27m (Concepto FAC)
<b>Obligación VIS</b>	15% sobre el AU



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

CUADRO No 22

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1

<p><b>Diagrama de Localización</b></p>	<table border="1" data-bbox="1079 981 1445 1223"> <thead> <tr> <th colspan="2">PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN PLAN PARCIAL CARDINAL</th> </tr> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>UAU 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vías</td> <td>23.93%</td> </tr> <tr> <td>Movilidad</td> <td>16.46%</td> </tr> <tr> <td>Acueducto</td> <td>17.89%</td> </tr> <tr> <td>Alcantarillado Sanitario</td> <td>18.87%</td> </tr> <tr> <td>Alcantarillado Pluvial</td> <td>22.31%</td> </tr> <tr> <td>Energía</td> <td>1.10%</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado Público</td> <td>7.55%</td> </tr> <tr> <td>Telecomunicaciones</td> <td>2.64%</td> </tr> <tr> <td>Adecuación zonas verdes</td> <td>17.47%</td> </tr> <tr> <td>Compensación Arborea</td> <td>16.81%</td> </tr> <tr> <td>Manejo Silvicultura</td> <td>17.80%</td> </tr> </tbody> </table> <p> <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Área de Planificación  <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Unidad de Actuación Urbanística 1  <span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Área de Dominio Público  <span style="background-color: #808080; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Cesión Zona Verde UAU 1  <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Área Útil UAU 1  <span style="border-bottom: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 1px; vertical-align: middle;"></span> Límite Franja de protección Línea Férrea proyectada (110m)         </p>	PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN PLAN PARCIAL CARDINAL		DESCRIPCIÓN	UAU 1	Vías	23.93%	Movilidad	16.46%	Acueducto	17.89%	Alcantarillado Sanitario	18.87%	Alcantarillado Pluvial	22.31%	Energía	1.10%	Alumbrado Público	7.55%	Telecomunicaciones	2.64%	Adecuación zonas verdes	17.47%	Compensación Arborea	16.81%	Manejo Silvicultura	17.80%
PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN PLAN PARCIAL CARDINAL																											
DESCRIPCIÓN	UAU 1																										
Vías	23.93%																										
Movilidad	16.46%																										
Acueducto	17.89%																										
Alcantarillado Sanitario	18.87%																										
Alcantarillado Pluvial	22.31%																										
Energía	1.10%																										
Alumbrado Público	7.55%																										
Telecomunicaciones	2.64%																										
Adecuación zonas verdes	17.47%																										
Compensación Arborea	16.81%																										
Manejo Silvicultura	17.80%																										
<p><b>Área Bruta</b></p>	<p>9.633,49 m<sup>2</sup></p>																										
<p><b>Área Dominio Público</b></p>	<p>1.947,41 m<sup>2</sup></p>																										
<p><b>Área Neta Urbanizable</b></p>	<p>7.686,08 m<sup>2</sup></p>																										
<p><b>Delimitación</b></p>	<p>Sur: Carrera 8A                  Oriente: Calle 30                  Norte: Carrera 8 (Límite Plan Parcial)                  Occidente: Calle 28</p>																										
<p><b>Predios</b></p>	<p>Partícipe 2: 370-11225</p>																										
<p><b>Obligaciones Urbanísticas</b></p>																											
<p><b>Zona Verde</b></p>	<p>-La obligación es ceder 768,61 m<sup>2</sup> para zonas verdes.                  - Cesión localizada en la zona verde Zv3.                  -Participar en un 17.47% de la adecuación de las Zonas Verdes del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																										
<p><b>Sistema Vial</b></p>	<p>-Ceder el área de ajuste de vías por radios de giro (12.86 m<sup>2</sup>)                  -Participar en un 23.93% de la construcción de la carga urbanística de vías del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																										
<p><b>Movilidad</b></p>	<p>-Participar en un 16.46% de la construcción de la carga urbanística de movilidad del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.</p>																										



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

Servicios Públicos	
Acueducto	-Participar en un 17.69% de la construcción de la carga urbanística de acueducto del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Alcantarillado Pluvial	-Participar en un 18.81% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Pluvial del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Alcantarillado Sanitario	-Participar en un 25.00% de la construcción de la carga urbanística de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Energía Eléctrica	-Participar en un 1.10% de la construcción de la carga urbanística de Energía del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Alumbrado Público	-Participar en un 7.55% de la construcción de la carga urbanística de Alumbrado Público del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Telecomunicación	-Participar en un 2.64% de la construcción de la carga urbanística de Telecomunicaciones del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Gas	Construcción de la red interna de gas.
Sistema Ambiental	-Participar en un 15.81% de la carga urbanística de Compensación Arbórea y del 17.80% del Manejo de Silvicultura del Plan Parcial, a través del Ente Gestor, del Esquema Fiduciario o del Fideicomiso.
Usos del suelo. Aprovechamientos	
Manzanas	No. 5
Área de Actividad	Mixta
Uso del Suelo	AA MIXTA - Centralidad de Usos Empresariales. Ver Matriz Desagregada de Usos del Suelo Anexo 4 Para uso de vivienda, ver Circular Aclaratoria No. 4132.2.22.1.1.1019.008146 del 5-10-2015 Mínimo el 30% y máximo el 50% del área construida en primer piso debe destinarse a usos comerciales y de servicios.
Área útil	6.904,61 m <sup>2</sup>
Índice de Ocupación	IO= 0.5
Índice Construcción	IC = 4.02 (resultante de aplicar la restricción de alturas de la FAC y Corredor Verde)
Altura	-El propietario deberá solicitar concepto de alturas a la FAC. -Para el ejercicio de modelación del Plan parcial se ha aplicado una altura de 21m y 27m establecida por la FAC para la manzana 4, que tiene una localización similar con relación al cono de aproximación.
Obligación VIS	15% sobre el AU



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

**ARTÍCULO 38. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS POR UNIDAD DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En el cuadro siguiente se muestra el reparto de cargas y beneficios por Unidades de Gestión y Actuación Urbanística con su correspondiente valoración.

CUADRO No 23  
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

CONCEPTO	UG1	UG2	UG3	UG3A	UG4	UAU 1	VALOR TOTAL
<b>CARGAS</b>							
Obras de Urbanismo	\$ 5.482.947.328	\$ 4.023.091.394	\$ 2.485.598.059	\$ 1.035.764.855	\$ 4.577.344.879	\$ 4.254.060.675	\$21.858.807.192
VALOR TOTAL DE CARGAS LOCALIZADAS	\$ 5.482.947.328	\$ 4.023.091.394	\$ 2.485.598.059	\$ 1.035.764.855	\$ 4.577.344.879	\$ 4.254.060.675	\$21.858.807.192
<b>BENEFICIOS</b>							
(Ventas estimadas)	\$ 136.648.554.676	\$ 100.265.348.438	\$ 61.947.226.905	\$ 25.813.811.794	\$ 114.078.710.680	\$ 106.021.671.908	\$544.775.324.404
VALOR TOTAL DE BENEFICIOS	\$ 136.648.554.676	\$ 100.265.348.438	\$ 61.947.226.905	\$ 25.813.811.794	\$ 114.078.710.680	\$ 106.021.671.908	\$544.775.324.404
Participación sobre beneficios (%)	25,1%	18,4%	11,4%	4,7%	20,9%	19,5%	100,0%
<b>REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS SEGÚN BENEFICIOS</b>							
% de cargas en equilibrio	25,1%	18,4%	11,4%	4,7%	20,9%	19,5%	100%
<b>CARGAS FINALES DESPUÉS DE REPARTO</b>							
Cargas/beneficios (%)	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%
<b>BALANCE DE REDISTRIBUCIÓN DE CARGAS</b>							
Excedentes a favor	-	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-\$0
Saldos por compensar	-	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-\$0
Verificación del reparto (Excedentes - Saldos a compensar)							-\$0

Fuente: Simulación urbano – financiera

**PARÁGRAFO.** Para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios se debe constituir un ente gestor o un fideicomiso que se encargará de coordinar la ejecución de las obligaciones urbanísticas.

**ARTÍCULO 39. CONDICIONES GENERALES Y PREVIAS PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS.** Previo a la expedición de las licencias a las que haya lugar, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Cada unidad de gestión y actuación urbanística deberá contar con una única licencia de urbanización o Proyecto Urbanístico General, que cubra la totalidad de los predios que correspondan a dicha área de planificación.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026

( 19/03/2026 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI"

- Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización, contar con la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, así como la Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- En ningún caso, en la etapa de licenciamiento o aprobación de un proyecto urbanístico general, se podrán modificar las dimensiones, configuración y localización de las cesiones obligatorias derivadas y contenidas en el presente Decreto.
- De conformidad con las obligaciones urbanísticas definidas en este Decreto frente a la semaforización, al momento de la expedición de licencias urbanísticas se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad respecto del diseño geométrico cuando corresponda, y el diseño de demarcación y señalización que resulten del trazado vial que conforman el presente Plan Parcial.
- El urbanizador deberá tener en cuenta los requerimientos que el SITM determine en cuanto a bahías y paradas determinadas por Metrocali S.A. o la entidad que haga sus veces.

**ARTÍCULO 40. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO.** El proceso de entrega de las áreas de cesión de zonas destinadas para espacio público (zonas verdes y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas.

**ARTÍCULO 41. NORMA DE TRANSICIÓN PREVIO A LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Mientras se desarrolla el plan parcial, y con la finalidad que los actuales propietarios y moradores puedan mantener condiciones dignas de sus edificaciones, se permitirán las reparaciones locativas señaladas en el Artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Así mismo, se permite la expedición de licencias de construcción únicamente en la modalidad de Adecuación, sin que en ningún caso, se permita el incremento de edificabilidad o metros cuadrados de las construcciones existentes. Igualmente, se permitirá el reconocimiento de la existencia de edificaciones y los reforzamientos estructurales correspondientes, siempre y cuando se cumpla con las condiciones determinadas en el Artículo 2.2.6.4.1.1 Ibídem.

Para tal fin, y única y exclusivamente para las licencias de adecuación y el reconocimiento de existencia de edificaciones, se tendrán en cuenta los usos del suelo vigentes para el sector determinados en el Acuerdo 0373 de 2014.

**ARTÍCULO 42. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL ENTE TERRITORIAL.** Será responsabilidad de la Administración Central ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 373 de 2014 y lo dispuesto en este Decreto no correspondan al urbanizador.

**ARTÍCULO 43. PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN PLUSVALÍA.** Para efectos de la aplicación del Decreto Extraordinario No. 4112.010.20.0416 del 25 de junio de 2021 "Por el cual se compilan el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0259 de 2015 y los Acuerdos



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0317 ) DE 2026  
( Marzo 9 )

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

0434 de 2017, 0452 de 2018, 0469 de 2019, 0473 de 2022 y el 0493 de 2020, que conforman el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios”, el Decreto 411.010.20.0306 de 2019 “Por el cual se efectúa una delegación y se dictan otras disposiciones” y lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación remitirá a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores de la participación en la plusvalía para su estimación, si a ello hubiere lugar.

**ARTÍCULO 44. PLAZO DE EJECUCIÓN.** El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, pero podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado, previendo el procedimiento y los términos establecidos para el trámite de formulación y adopción en el Decreto 1077 de 2015. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.

**ARTÍCULO 45. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, las modificaciones deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

**PARÁGRAFO.** Si en el marco del desarrollo del Proyecto Estratégico denominado Corredor Verde (calles 25 y 26) y su Corredor Complementario sobre la Carrera 8 de que trata el Artículo 449 del Acuerdo 373 de 2014, se requieren realizar ajustes de iniciativa pública sobre la distribución del perfil vial y el espacio público sobre la Carrera 8 para la articulación del mencionado Corredor y el proyecto de plan parcial que adopta el presente Decreto, que no generen afectaciones adicionales a las previstas en el plan parcial, se resolverán en el marco de la Licencia(s) Urbanística(s) que se otorgue(n), previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación. En todo caso los ajustes deberán mantener las condiciones dispuestas para los componentes de movilidad, actividad, ambiental e interconexión regional.

**ARTÍCULO 46. REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se registrarán por las normas contenidas en el Acuerdo 373 de 2014 (POT vigente) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás disposiciones que regulan la formulación y adopción de los planes parciales.

**ARTÍCULO 47. INTERPRETACIÓN NORMATIVA.** Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación la interpretación de las ausencias o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI


DECRETO No. (4112.010.20.0317) DE 2026  
( 9 marzo 9 )

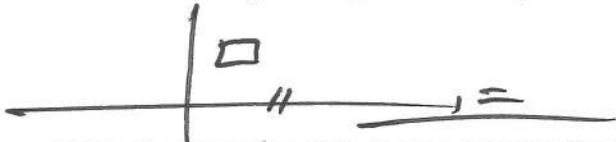
“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDAD CARDINAL, LOCALIZADO EN UN SECTOR DEL BARRIO INDUSTRIAL DE LA COMUNA 8 DE SANTIAGO DE CALI”

**ARTÍCULO 48. VIGENCIA.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Distrito de Santiago de Cali

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Santiago de Cali, a los noventa (9) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

  
JAIME LUIS BERDUGO PÉREZ  
Alcalde Distrital (ad hoc) de Santiago de Cali.

  
DIEGO ANDRÉS GIRALDO ARBOLEDA  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación

Publicado en el Boletín Oficial No. 038 Fecha: 9/mar/2026

**Proyectó:** Profesionales Universitarios: Fernando Martínez Arámbula, Andrés Prieto Ramírez,  
**Contratistas:** Álvaro Hernán Díaz, Ximena Aguillón Mayorga, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños, Juan Sebastián Vargas, Ángela María Ortega, Elsa Johanna Rincón Laverde, María Elena Domínguez, Jefferson Correa, Diego Armando Perlaza, Esteban Angulo D., Susana Cardona, Luis David Luna

**Revisó:** Alexandro Banda Rodríguez – Subdirector de Planificación del Territorio  
Ángela María Catalán Gutiérrez – Subdirectora de Doctrina y Asuntos Normativos - DAGJP  
Ana Catalina Castro Lozano – Directora del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública  
Fernando Antonio Grillo Rubiano – Secretario de Gobierno