



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002 ) DE 2025

( 13 de Junio )

“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 Subdirector de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de Santiago de Cali, en ejercicio de las atribuciones legales establecidas en la Ley 388 de 1997, Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y en especial las conferidas en el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, y

#### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516<sup>1</sup> del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM., es la siguiente:

“Despacho del Director  
Subdirección de Planificación del Territorio  
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico  
Subdirección de Desarrollo Integral  
Unidad de Apoyo a la Gestión”.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo 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, 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, macroyectos 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 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...”*





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002 ) DE 2025

( 13 de Junio )

“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”.

*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 Decreto Nacional 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012; todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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 Municipal No. 0373 de diciembre de 2014, “*Por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria del 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 urbana aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción.

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 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 presenta...*”





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002 ) DE 2025

( 13 de Junio )

“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”.

Que en congruencia con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, y el deber de garantizar la consistencia de los mapas y las salidas cartográficas, con las disposiciones normativas contenidas en el POT, así como la concordancia entre los distintos planos normativos, que a diferentes escalas aprobó el Acuerdo 0373 de 2014 -POT, el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Resolución N°. 4132.010.21.0.036 de mayo 29 de 2025, realizó una precisión cartográfica a los mapas 33, 34 y 42 adoptados en el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, donde se corrigió la localización del predio que alberga al “Equipamiento Urbano Colectivo de Salud - Centro de Zoonosis ESE Centro” en los mapas 33 y 42 y se levanta la permanencia de uso en el mapa 34 al Equipamiento Urbano Colectivo de Salud - Centro de Zoonosis ESE Centro.

Que a continuación se relacionan los antecedentes que se tienen como base para la presente solicitud de formulación y adopción del plan parcial Ciudad Cardinal:

- 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. 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. 202441320500064851 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





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002 ) DE 2025

( 13 de Julio )

“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”.

- 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.
- 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 47 del Decreto 1467 de 2014, comunicó a la formuladora del plan parcial que el concepto de viabilidad emitido por la Subdirección de Catastro el 19 de julio de 2024, se encuentra en firme y no es susceptible de ser modificado.





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002 ) DE 2025

( 13 de Junio )

“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”.

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. 2024413205000965714 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. 20254132050000451 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 este 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 2025, 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, este organismo informó mediante el oficio con 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 Otoyá, conforme a la mesa de trabajo realizada el 30 de abril de 2024 con los profesionales del equipo de planeación urbana y territorial de la Subdirección de Planificación del Territorio, se acordó que el plan parcial de renovación urbana Ciudad Cardinal, localizado en un sector del barrio Industrial de la Comuna 8, se formulará de acuerdo con 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 este despacho con el número de radicado 202441320500064851 del 24 de julio de 2024.





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002 ) DE 2025

( 13 de Junio )

“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”.

- 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.

Que a la fecha, no se recibieron solicitudes o derechos de petición de interesados o vecinos respecto a la formulación del Plan Parcial de renovación urbana Ciudad Cardinal.

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. 434 del 4 de septiembre de 2023, 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 telecomunicaciones de EMCALI EICE ESP Consecutivo 422-0448-2023 del 29 de noviembre de 2023.

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 por lo anteriormente expuesto, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación considera que una vez culminada la etapa de revisión y posterior a la revisión de los ajustes solicitados, el proyecto de Plan Parcial Ciudad Cardinal, contenido en el documento técnico de soporte, diagnóstico y formulación, reparto equitativo de cargas y beneficios, simulación urbano financiera y su cartografía, cumple con los requerimientos contenidos en el Acuerdo 0373 de 2014, en consecuencia es procedente otorgar viabilidad favorable a la formulación presentada.

Que, conforme a lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: VIABILIDAD. Emitir concepto de FAVORABLE de viabilidad a la





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002 ) DE 2025

( 13 de Junio )

“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”.

Por el Norte: Carrera 8 (entre calles 26 y 31)

Por el Oriente: Calles 30 (entre carrera 9 y 8 A) y Calle 31 (entre carreras 8 y 8 A)

Por el Sur: Carrera 9 (entre calles 26 y 30) y Carrera 8 A (entre calles 30 y 31)

Por el Occidente: Calle 26

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, a los representantes legales de las sociedades INVERSIONES PROAL S.A.S., identificada con Nit. No. 901.511.787-9 POSTOBÓN S.A., identificada con el Nit. No. 890.903.939-5 y GASEOSAS LUX S.A.S. identificada con el Nit. No. 860.001.697-8 o a quienes hagan sus veces.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución proceden los recursos de que trata el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, en conexidad con el parágrafo 3 del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los Trece (13) días del mes de (Junio) de dos mil veinticinco (2025).

ALEXANDRO BANDA RODRÍGUEZ  
Subdirector de Planificación del Territorio  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Profesionales Universitarios; Fernando Martínez Arámbula, Victoria Eugenia Muñoz, Andrés Prieto Ramírez

Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Martha Isabel Bolaños Mesa, Ángela María Ortega, María Elena Domínguez

Jefferson Correa, Elsa Johanna Rincón, Diego Armando Perlaza, Juan Sebastián Vargas, Susana Cardona, Luis David Luna,

Esteban Angulo

