



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.061

DE 2026

(Julio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN de Santiago de Cali, en uso de las facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.”*

Que, de conformidad con lo establecido en el párrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”, que dispone el modo de resolver las inconsistencias entre lo señalado en el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial así:

*Artículo 12. Contenido del componente general del Plan de Ordenamiento.
(...)*

Parágrafo 3. Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos. (subrayado fuera del texto).

Que en este sentido, conforme a la norma citada, cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial, *“prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial”* y en el acto administrativo que realice la precisión cartográfica



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(2010 A)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión, y una vez expedido dicho acto, deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y de sus instrumentos reglamentarios y complementarios.

Que, conforme a la misma norma, resulta aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

Que, de conformidad 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, cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial, *“prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial”*.

Que, el parágrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012 ordena que en el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión, y que, una vez expedido dicho acto, deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y de sus instrumentos reglamentarios y complementarios

Que, el parágrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012 resulta aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

Que, es deber del Departamento Administrativo de Planeación garantizar la concordancia entre la cartografía adoptada en el POT y las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas reales de los terrenos, de modo que aquella refleje fielmente la realidad.

Que el Concejo de Santiago de Cali, en usos de sus facultades constitucionales y legales expidió Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Santiago de Cali, en adelante POT, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 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".

Que el Artículo 110 del POT incorpora los componentes del patrimonio cultural material, así:

Artículo 110. Componentes del Patrimonio Cultural Material. Los componentes del Patrimonio Cultural que serán objeto de reglamentación en el presente Acto de Ordenamiento Territorial son aquellos de naturaleza material:

1. Del Patrimonio Arqueológico:
 - a. Las Áreas Arqueológicas Protegidas.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Julio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

2. De los Bienes Inmuebles de Interés Cultural:

- a. Grupo Urbano: los Sectores Urbanos de Interés Cultural y los Espacios Públicos de Interés Cultural.*
- b. Grupo Arquitectónico: Bienes inmuebles aislados de interés cultural.*

3. De los Bienes Muebles de Interés Cultural:

- a. Monumentos, Estatuas y Fuentes en espacios públicos*

Parágrafo 1. Los listados de áreas arqueológicas protegidas y de bienes de interés cultural localizados en el Municipio de Santiago de Cali se incluyen en el Anexo N°3 y figuran en los Mapas N°23 y 24, que hacen parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. A los componentes del numeral 2 se les asigna el tratamiento urbanístico de conservación, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 302 del presente Acto.

Que el Artículo 113 del citado POT adoptó el inventario del patrimonio cultural material municipal, así:

Artículo 113. Inventario del Patrimonio Cultural Material Municipal. Adóptese el Inventario del Patrimonio Cultural Material Municipal constituido por las fichas de registro del conjunto de Bienes de Interés Patrimonial declarados y homologados a Bienes de Interés Cultural Nacional mediante la Ley 1185 de 2008, así como los Bienes de Interés declarados en el ámbito municipal, por las áreas arqueológicas protegidas, y aquellos que se declaren con posterioridad a la adopción del presente Acto.

Parágrafo. La declaratoria, así como la revocatoria de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural deberá ser informada a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que ésta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, de acuerdo con el procedimiento y los tiempos establecidos en la Ley 1185 de 2008, y el Decreto 763 de 2009.

Que, con base en el Artículo 114 del citado POT, los bienes inmuebles de interés cultural deberán tener una ficha de registro, así:

Artículo 114. Ficha de Registro de Patrimonio Cultural Material. Tanto las áreas arqueológicas protegidas, como los bienes muebles e inmuebles de interés cultural, requieren una ficha individual de registro, la cual es el documento oficial de soporte del acto de declaratoria, la cual será adoptada mediante acto administrativo del alcalde. Dicha ficha deberá contener la identificación del área afectada con nombre, dirección, identificación catastral, fotografías, plano de localización del bien y su zona de influencia, planimetrías, identificación de sus valores, y régimen normativo. Estas fichas conformarán el Inventario de Patrimonio Cultural Material Municipal, el cual deberá ser actualizado, al menos una vez al año, por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal aplicando el modelo establecido por el Ministerio de Cultura.

Que, el artículo 119 del citado POT define los niveles de intervención de los bienes de interés cultural, así:



RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Julio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

Artículo 119. Nivel permitido de intervención. De acuerdo con el Decreto Nacional 763 de 2009, los Niveles Permitidos de Intervención para los Bienes Inmuebles de Interés Cultural son los siguientes:

- 1. Nivel 1: Conservación Integral.*
- 2. Nivel 2: Conservación del Tipo Arquitectónico.*
- 3. Nivel 3: Conservación Contextual.*

Parágrafo 1. Los Niveles permitidos de Intervención asignados a los Bienes de Interés Cultural Inmuebles se muestran en el Anexo N° 3 y en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural " que hacen parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Las obras permitidas según el Nivel de Intervención son las establecidas por el Decreto Nacional 763 de 2009, y aquellas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Según el Nivel de Intervención, los tipos de obra permitidos son los establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente:

Parágrafo 3. Cualquier proyecto de intervención sobre el área afectada de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 1 o 2 deberá contar con autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto favorable del Comité Técnico Municipal de Patrimonio, para obtener su licencia de construcción.

Parágrafo 4. En caso de que la edificación protegida sea de tradición constructiva en adobe o en bahareque, el reforzamiento estructural deberá realizarse con esos mismos tipos de materiales, siguiendo los manuales y recomendaciones de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica.

Que de acuerdo con el artículo 120 del POT el Área afectada de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural es la demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria como Bien de Interés Cultural, en tanto que la Zona de Influencia es la demarcación del contexto circundante o próximo del inmueble, necesario para que los valores del mismo se conserven. Dichas delimitaciones se encuentran en señaladas en el Mapa N°24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" del Acuerdo 0373 de 2014.

Que el Artículo 128 del POT regula los bienes inmuebles de interés cultural Nivel 1, así:

Artículo 128. Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 1 - Conservación Integral. Se trata de bienes de excepcional valor, tanto del grupo urbano como del grupo arquitectónico, que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. La identificación de estos bienes se incluye en el Anexo N° 3 y en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" los cuales hacen parte integral del presente Acto.

Que el Artículo 133 del POT establece las condiciones de manejo de los bienes inmuebles de Nivel 3, así:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Julio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

Artículo 133. Condiciones de manejo de los Bienes Inmuebles de Nivel 3 Conservación Contextual. Los bienes inmuebles catalogados como de Nivel 3 Conservación Contextual, ubicados en zona de influencia de recintos urbanos y de bienes inmuebles aislados de interés cultural nivel 1 o 2 ubicados en el área urbana o rural, están sujetos a las siguientes condiciones de manejo:

1. Nivel 3 Inmuebles ubicados en zona de influencia de recintos urbanos:

a. Alturas: cuando alguna de las edificaciones en la zona de influencia que conforma el recinto tenga declaratoria de BIC, los inmuebles colindantes deberán realizar un empate volumétrico con el BIC. En los recintos urbanos donde no haya presencia de algún BIC aislado, la altura será la contemplada en el tratamiento urbanístico conforme las normas de edificabilidad del sector, propendiendo por el empate volumétrico y la homogenización de alturas en el frente de manzana que conforma el recinto urbano.

b. Paramentos: las edificaciones que conforman los Recintos Urbanos deberán mantener el paramento predominante del frente de manzana donde se localizan.

2. Nivel 3 Inmuebles ubicados en zona de influencia de los bienes inmuebles aislados Nivel 1 o 2 del área urbana.

a. Delimitación: la zona de influencia de los bienes inmuebles aislados de interés cultural Nivel 1 o Nivel 2 ubicados en el área urbana, comprende una zona de diez (10) metros perimetrales, medidos a partir del lindero predial del inmueble protegido Nivel 1 o Nivel 2. La delimitación de las zonas de influencia de los bienes inmuebles aislados se identifica en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" del presente Acto y en la ficha individual de Inventario del Patrimonio de Santiago de Cali. La zona de influencia de los Bienes de Interés Cultural declarados del orden nacional será la establecida por el Ministerio de Cultura.

b. Respeto y valoración: Las obras que se realicen en la zona de influencia de los bienes inmuebles aislados de interés cultural Nivel 1 o Nivel 2, deben propender por el respeto y valoración del bien declarado como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores no pueden alterar la imagen del bien protegido.

c. Características urbanas: todo nuevo proyecto debe conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial, paramentos, volumetría, y vegetación existente.

d. Altura: Para los predios identificados como BIC Nivel 3 que conforman el área de influencia de los bienes inmuebles aislados de interés cultural Nivel 1 o Nivel 2, la altura máxima permitida dentro de los 10 metros definidos como área de influencia, deberá corresponder con la altura del BIC Nivel 1



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Jolio H)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

o 2. Para los predios que forman parte parcialmente del área de influencia, la altura máxima permitida por fuera de la misma será la definida conforme las normas generales de edificabilidad del sector donde se localiza, respecto a las áreas de actividad y tratamientos urbanísticos, de conformidad con los criterios establecidos en los Artículos 347, y Artículo 352 del presente Acto. Las edificaciones existentes y colindantes que sobrepasen la altura del BIC Nivel 1 o 2, no se les autorizarán adiciones, y en caso de la existencia de culatas, estas deberán ser tratadas con acabados similares a los de la fachada principal.

g. Empate volumétrico: toda nueva edificación que forme parte de la zona de influencia del BIC deberá empatar volumétricamente con los planos, fachadas, alturas y volúmenes exteriores del bien protegido dentro de los diez (10) metros perimetrales establecidos para tal fin. En los casos en que el BIC sea exento o presente aislamiento respecto a su lindero, la edificación colindante deberá reproducir el mismo aislamiento, que en ningún caso podrá ser menor a 5 metros medidos entre fachadas.

Que el Decreto Extraordinario 0516 de 2016, “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”, señala en su artículo 79 que el Departamento Administrativo de Planeación de Cali - DAP es competente para: “1. Liderar la planificación del Municipio de Santiago de Cali y su articulación intersectorial. 2. Dirigir y coordinar la formulación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial (...)”. Asimismo, el artículo 80 ibídem señala que la Subdirección de Planificación del Territorio está facultada para: “(...) 3. Liderar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (...) 6. Interpretar, cuando generen dudas, las normas urbanísticas generales y complementarias, que garanticen el cumplimiento de los objetos de ordenamiento y el modelo de ciudad propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial. (...)”.

Que el señor HEINRICH FREI DUQUE mediante escritos radicados con números 202641730101002522 y 202641730101002532 del 7 de mayo de 2026, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación revisar y “corregir la cartografía del Mapa No. 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural” respecto de lo publicado en la plataforma IDESC”. Lo anterior, dado que el bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-197691, NPN número 760010100020500010015000000015 e ID numero 0000154823 ubicado en la Avenida 4 Norte No. 3-31 (3-53/75), barrio Centenario, en la ciudad de Cali aparece definido como Bien de Interés Cultural, sin existir fundamento normativo que lo catalogue como tal ni registra anotación alguna relacionada con afectaciones y/o gravámenes derivados de declaratoria como bien de interés cultural (BIC), lo cual resulta en una inconsistencia que debe ser corregida”.

Que, de otra parte, el señor HEINRICH FREI DUQUE manifiesta y reconoce que, el predio ubicado en la nomenclatura Avenida 4 Norte No. 3-33, colindante al predio antes descrito, identificado con matrícula inmobiliaria número 370-894194, conocido como Hotel Pensión Stein Colonial, si se cataloga como un bien de interés cultural (BIC) tal como se puede constatar en el Anexo 3 - Bienes Del Patrimonio Cultural Material de Santiago de Cali - Listado 5 - Bienes de Interés Cultural del Municipio de Santiago de Cali declarados de Intervención Nivel 2 Conservación del Tipo Arquitectónico (ver mapa 24) BIENES



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Julio A)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO MUNICIPAL - USO ORIGINAL
VIVIENDA URBANA - 156. BIC-M2-3 Hotel Pensión Stein, Avenida 4N #3N-33 Barrio
Juanambú.

Que el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-894194, tiene la
anotación en su certificado de tradición referentes a la definición de patrimonio y sobre el
cual se ha liquidado el impuesto predial unificado con el descuento correspondiente
aprobado por el Concejo.

Que el solicitante entregó la información necesaria para acreditar la propiedad privada
sobre las unidades prediales identificadas con los folios de matrícula inmobiliaria de la
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que se adjunta a la presente
Resolución, por lo que no resultó necesario confirmar la calidad del bien con Administrativa
Especial de Gestión de Bienes y Servicios.

- Cédula de ciudadanía del propietario
- Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-197691
(NPN número 760010100020500010015000000000, ID del predio número
0000154823 y número predial B009100150000 y dirección Avenida 4 No. 3-31)
- Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 370-894194
(NPN número 760010100020500010016000000000, ID del predio número
0000154824 y número predial B009100160000 y dirección Avenida 4 No. 3-33)

Que el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de
Planificación del Territorio, mediante respuesta preliminar con radicados números
202641320500033091 y 202641320500033261 del 27 de mayo de 2026, indicó que: "(...)
se encuentra realizando la revisión de los documentos relacionados con las fichas de
inventario de los Bienes de Interés Cultural y los Acuerdos que determinaron la definición
del patrimonio en la ciudad (Acuerdo 069 de 2000, 0232 de 2007 y Acuerdo 0373 de 2014)
para resolver su solicitud de corrección; esta Subdirección se encuentra realizando una
revisión integral y detallada del caso y en particular de las fichas de inventario

- Ficha del BIC-M2-3 Hotel Pensión Stein, Avenida 4N #3N-33 Barrio Juanambú bajo
el Acuerdo 069 de 2000 y el Plan Especial de Protección del Patrimonio Inmueble
de Santiago de Cali (Acuerdo 232 de 2002).
- Ficha del BIC-M2-3 Hotel Pensión Stein, Avenida 4N #3N-33 Barrio Juanambú bajo
el Acuerdo Municipal 373 de 2014.

Que es deber del Departamento Administrativo de Planeación liderar la planificación en
Santiago de Cali y garantizar la consistencia de los mapas y salidas cartográficas con las
disposiciones normativas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así
como la concordancia que deben tener entre sí los distintos planos normativos que, a
diferentes escalas, ha aprobado el Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que basado en el soporte documental aportado y el análisis técnico realizado y recopilado
en las presentes consideraciones, el Departamento Administrativo de Planeación, en los



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Julio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

términos del artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, encuentra procedente la corrección cartográfica solicitada sobre la cartografía representada en la IDESC del POT vigente (Acuerdo 0373 de 2014) al predio identificado matrícula inmobiliaria número 370-197691, NPN número 760010100020500010015000000015, e ID del predio número 0000154823 ubicado en la Avenida 4 No. 3-31, barrio Centenario, por corresponder a imprecisión cartográfica al haberse clasificado como “Bien de Interés Cultural”, “sin ostentar los requerimientos para dicha clasificación; por lo cual, este Departamento Administrativo.

Que el presente acto administrativo no es certificación de la entrega efectiva del cumplimiento de obligaciones urbanísticas ni acredita el título de dominio del predio objeto de corrección de imprecisión cartográfica, ni autoriza ninguna obra, intervención, segregación o fragmentación.

Que resultado del análisis del caso respecto del Edificio denominado Hotel Pensión Stein Colonial, se consideró el soporte documental anexo a la solicitud y en consecuencia, se encuentra lo siguiente:

1. El edificio conocido como Hotel Pensión Stein Colonial, identificado con No. Predial B009100160000, Número Predial Nacional 760010100020500010016000000000, ID del predio 154824 y Matricula Inmobiliaria No.370-894194 y localizado en la Avenida 4 No. 3-33 fue declarado bien de interés cultural (BIC M2-3) por el Departamento Administrativo de Planeación de Cali, tal y como esto consta en la ficha de declaratoria basada en el Acuerdo 069 de 2000 y en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Inmueble de Santiago de Cali (Acuerdo 232 de 2007, hoy derogado), con la valoración antes señalada incluida en la Ficha.

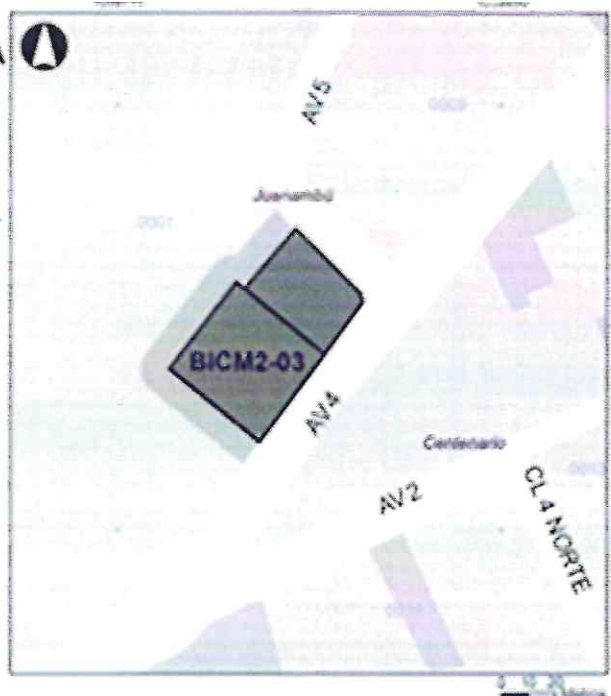


257

(folio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

2. El Acuerdo Municipal 373 de 2014, incluyó el listado de bienes de interés cultural, con las fichas de valoración contenidas en el Acuerdo 232 de 2007, modificando el área de influencia y el área de afectación del BIC M2-3 al predio colindante, tal como se evidencia a continuación, conforme a la ficha que se adjunta a esta solicitud y al Mapa No. 24 del POT:



Que en consecuencia, el inmueble identificado con el folio Matricula Inmobiliaria No. 370-197691, NPN número 760010100020500010015000000000, ID del predio número 0000154823 y número predial B009100150000) fue incorporado al área de lote y de edificaciones, denominado BIC M2-3 Hotel Pensión Stein identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-894194 (NPN número 760010100020500010016000000000, ID del predio número 0000154824 y número predial B009100160000), pese a que este predio y su edificación no cuentan con los valores arquitectónicos ni de interés cultural para ser declarados.

Que el Mapa 24 del Acuerdo 0373 de 2014 – POT, por error extendió el tratamiento de conservación de carácter patrimonial a la edificación contigua al BIC M2-3 sobre el costado norte; dado que incorporó en el Mapa 24 los bienes de interés cultural con fundamento en las declaratorias efectuadas por el Acuerdo 069 de 2000 y las Fichas de Valoración de cada bien, incorporando áreas no incluidas en la Ficha BIC M2-3, como parte del BIC, con valores arquitectónicos patrimoniales.

Que el Mapa 43 del Acuerdo 0373 de 2014 establece un tratamiento de CONSOLIDACIÓN 3– CONSOLIDACIÓN MODERADA (C3) para la manzana ubicada entre Avenida 4N y la Calle 4 Norte en la que se identifica el BIC – M2-3.

Que el Mapa 42 determina para la manzana localizada entre Avenida 4 y Calle 4 Norte un área de actividad mixta a excepción de la edificación BIC – M2 - 3 y su respectiva área de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 0061

DE 2026

(2010 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

influencia de 10 metros de ancho.

Que la imprecisión cartográfica se evidencia al extender el polígono de conservación y protección sobre la edificación contigua a la edificación construida entre los años 1936 y 1939 y su respectiva área de influencia, contrario a lo señalado en la Ficha BIC M2- 3 con base en la cual se efectuó la declaratoria del BIC.

Que, en este sentido, resulta procedente delimitar el nivel de conservación BIC M2 - 3 a la respectiva edificación y establecer un área de influencia de 10 metros en sus costados occidente, norte y sur debido a que el costado oriental colinda con vía pública (Avenida 4 Norte), en concordancia con la Ficha BIC M2-3.

Que conforme a lo anterior, al ajustar el polígono del BIC M2-3 la edificación contigua en el costado norte queda sin norma urbanística, razón por la cual se deben precisar el tratamiento urbanístico, área de actividad y sus respectivos índices de ocupación y construcción.

Que la edificación resultante por fuera del ajuste del polígono del BIC M2-3 deberá respetar el tratamiento urbanístico y área de actividad y sus respectivos índices de construcción y ocupación con los que cuenta la manzana localizada entre Avenida 4N y la Calle 4 Norte, es decir, que se debe extender el área de actividad mixta y el tratamiento de Consolidación 3 tal y como se puede observar en los Mapas 42 y 43 del Acuerdo 0373 de 2014.

Que el presente acto administrativo no constituye autorización para llevar a cabo actuaciones urbanísticas sobre la unidad predial objeto de esta solicitud, ni para ejecutar proyecto alguno o intervenciones al interior del Edificio Hotel Pensión Stein Colonial (BIC M2-3).

En virtud de lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corregir la imprecisión cartográfica de la unidad predial identificada con matrícula inmobiliaria número 370-197691, NPN número 760010100020500010015000000000, ID del predio número 0000154823 y número predial B009100150000 en la Avenida 4 No. 3-31 expresada en el mapa 24 del POT – Bienes Inmuebles de Interés Cultural, de tal forma que se acoten los 10 metros del área de influencia, en todos los costados contiguos al BIC-M2-3 Hotel Pensión Stein que no colinden con vías públicas y espacio público.

ARTÍCULO SEGUNDO. Asignar norma urbanística al predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-197691, NPN número 760010100020500010015000000000, ID del predio número 0000154823 y número predial B009100150000 con dirección Avenida 4 No. 3-31 el cual se encuentra colindante y por fuera del BIC-M2-3, que corresponde al tratamiento urbanístico de Consolidación Moderada (C3) y el área de Actividad Mixta



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0. 061

DE 2026

(Julio 17)

**“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”**

(Corredores Urbanos) y sus respectivos índices de construcción y ocupación con base en los Mapas 42 y 43 del Acuerdo 0373 de 2014.

ARTÍCULO TERCERO. Incorporar las aclaraciones contenidas en el presente acto en el mapa 24– Bienes Inmuebles de Interés Cultural, del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y en la ficha de inventario del BIC - Pensión Stein, de conformidad con los planos que se anexan a la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO. - Publicar el contenido de la presente Resolución en la Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali – IDESC.

ARTÍCULO QUINTO. – Comunicar para su conocimiento y aplicación el presente acto administrativo a los Curadores Urbanos de Santiago de Cali.

Dado en Santiago de Cali, a los diecisiete (17) días del mes de julio del 2026.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

VANESSA FERNANDA LÓPEZ ROJAS

DIRECTORA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Elaboró: Victoria Eugenia Muñoz Hoyos - Profesional Especializada -DAP

Wilson Cortes Quiñonez - Técnico Operativo-DAP

Revisó: Martha Isabel Bolaños Mesa – Contratista

Alexandro Banda Rodríguez – Subdirector Planificación del Territorio



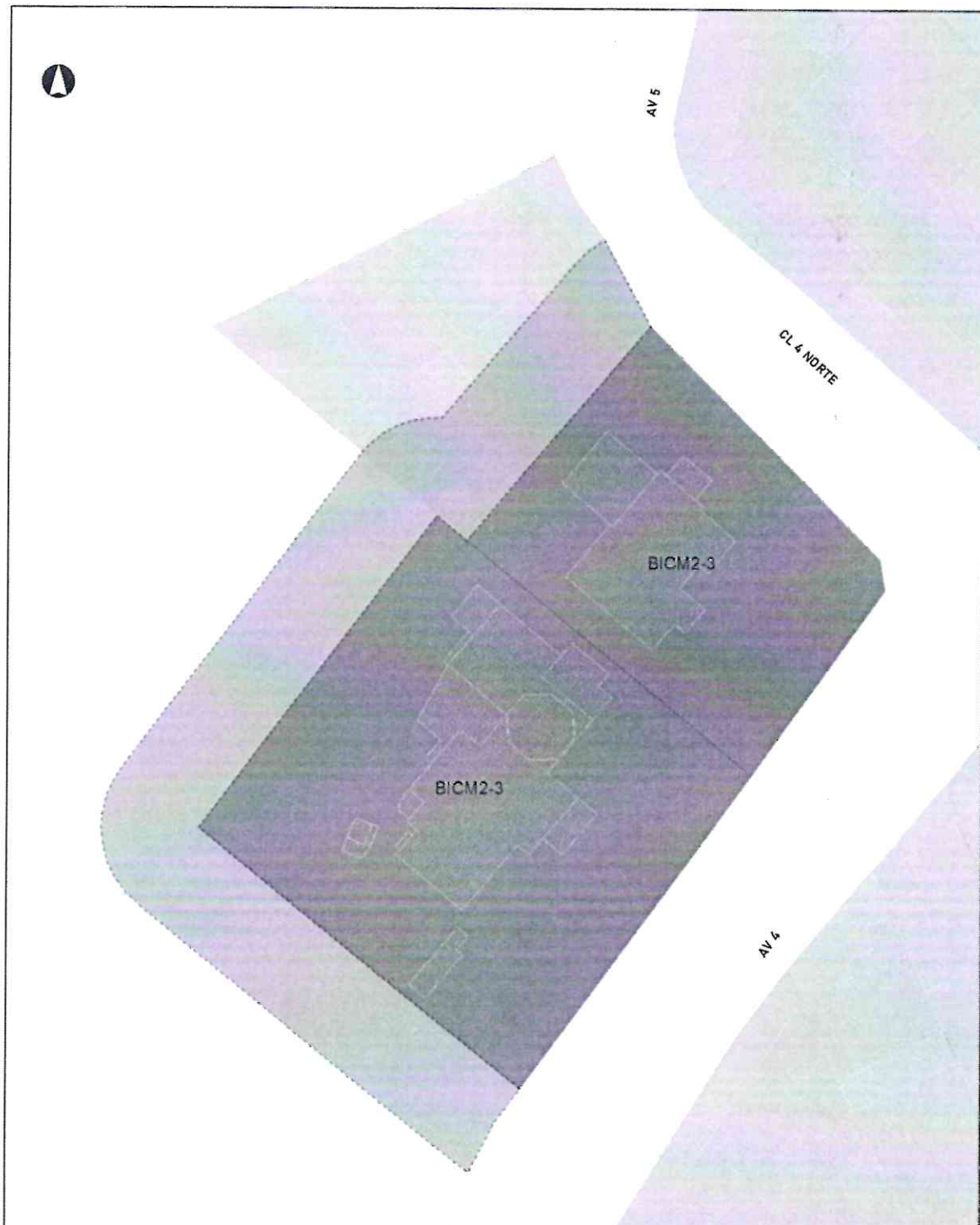
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.

DE 2026

()

“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”



 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI GOBIERNO MUNICIPAL	Contenido: Mapa No. 24 Bienes Inmuebles de Interés Cultural	Escala: 1:500	Fecha: 16/07/2020	Leyenda BICM 2-3 Área de Influencia (10m) Construcciones	Referencia espacial Información de Referencia Sistema de coordenadas Datum: Bogotá, Colombia Proyección: UTM Escala: 1:500 Fuso horario: UTC-5:00 Longitudinal: 76° 45' W Latitud: 4° 45' N Altura: 1.000 Origen: Bogotá	Elaboró: 	Localización 
		Escala Gráfica 0 5 10 Metros					
	Fuente: Departamento Administrativo						



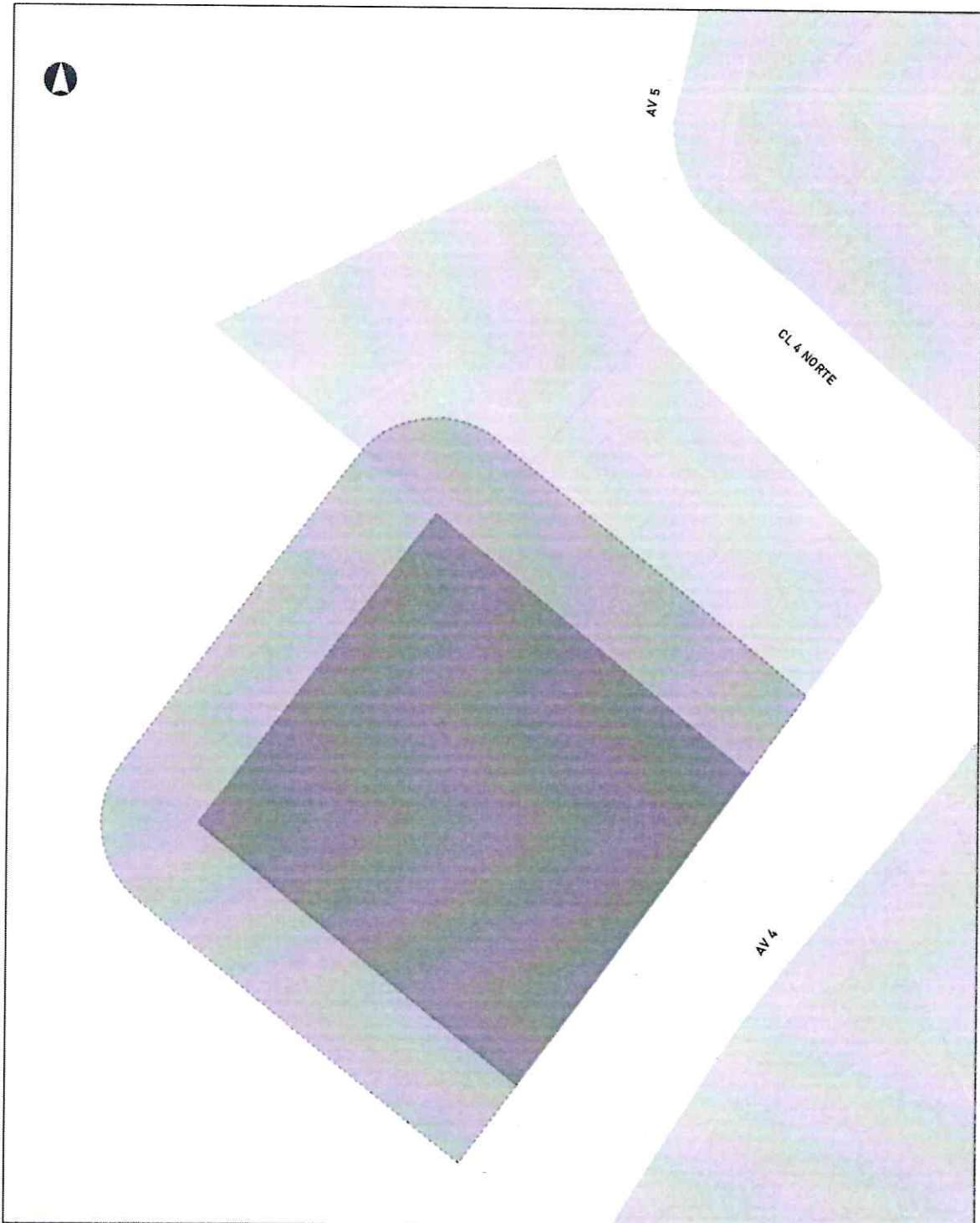
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.

DE 2026

()

“POR LA CUAL SE CORRIGE UNA IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA EN EL MAPA 24
ADOPTADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 0373 DE 2014”



 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN	Contenido:	Escala:	Fecha:	Leyenda  BICM 2-3  Área de Influencia (10m)  Construcciones	Referencia espacial Municipio de San Antonio Corregimiento de San Antonio Departamento de Cauca Provincia de Cauca Municipio de Cauca Código de Corregimiento: 2-3 Código de Municipio: 2-3 Código de Provincia: 2-3 Código de Departamento: 2-3 Código de País: 2-3	Elaboró: 	Localización 
	Corrección Mapa No 24, Bienes Intelectuales de Interés Cultural	1:500	15/07/2025				
Fuente:	Departamento Administrativo de Planeación.						