



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

## CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



**ACUERDO N° 0574 DE 2023**

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

**CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° 0574 DE 2023**

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

El CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el artículo 26 de la Ley 1617 de 2013, y de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 0373 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial vigente, en particular en los artículos 8, 9, 10, 104, 106 y 346.

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese el Manual de Construcción Sostenible para la jurisdicción del Distrito Especial de Santiago de Cali, como un instrumento necesario para la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental a la planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de edificaciones.

**ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** Hacen parte del Manual de Construcción Sostenible para la jurisdicción de Santiago de Cali los siguientes documentos:

- a) Guía Técnica del Manual de Construcción Sostenible.
- b) Sello Cali Construye Sostenible.
- c) Documento Técnico, Normativo y Financiero.
- d) Mapa para la aplicación del incentivo urbanístico ICAT (Índice de Construcción Adicional al Tope).

**ARTÍCULO 3. ACTUALIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** La Administración distrital podrá llevar a cabo la actualización de los documentos constitutivos del Manual de Construcción Sostenible, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- A. GUÍA TÉCNICA DE SOPORTE DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** La Administración podrá actualizar, ajustar, incorporar o excluir criterios de sostenibilidad, así como los componentes de la Guía Técnica de Soporte del Manual de Construcción Sostenible, mediante Decreto Distrital.
- B. SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE.** La Administración podrá actualizar, ajustar, incorporar o excluir criterios de sostenibilidad establecidos en el Sello Cali Construye Sostenible, así como sus umbrales de cumplimiento, mediante Decreto Distrital, a partir de estudios técnicos que se desarrollen en virtud del ajuste en la priorización de los criterios ambientales de la ciudad, los avances tecnológicos aplicables a los criterios de evaluación de forma particular y/o los posibles cambios que se llegasen a presentar en la normativa nacional y local aplicable.
- C. DOCUMENTO TÉCNICO, NORMATIVO Y FINANCIERO.** La Administración podrá actualizar los análisis técnicos, normativos y financieros, en consideración a los ajustes y actualizaciones que de la Guía Técnica del





**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

## CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Manual de Construcción Sostenible y el Sello Cali Construye Sostenible se deriven.

**D. MAPA PARA LA APLICACIÓN DEL INCENTIVO URBANÍSTICO - ICAT.** La Administración podrá actualizar o ajustar el Mapa para la Aplicación del Incentivo Urbanístico - ICAT, mediante Decreto Distrital.

**Parágrafo 1.** Las actualizaciones de las que trata el presente artículo, deberán estar debidamente sustentadas en estudios técnicos que demuestren la necesidad y pertinencia de los mismos, así como la explicación de los impactos que estos puedan generar en la implementación del instrumento del Manual de Construcción Sostenible y deberá contar con la participación de la Autoridad Ambiental.

**Parágrafo 2.** Cualquier ajuste o actualización de los documentos de los que trata el presente artículo, que generen nuevos incentivos tributarios, deberá ser adoptado mediante Acuerdo Distrital.

**ARTÍCULO 4. ALCANCE DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** El Manual de Construcción Sostenible se constituye como un instrumento voluntario dirigido a las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural suburbano sujeto a Plan de Ordenamiento Zonal, y deseen someterse a que la Administración Distrital reconozca la implementación de prácticas de construcción sostenible en cada uno de ellos. Las acciones y estrategias enunciadas en Manual de Construcción Sostenible no se constituyen como requerimientos obligatorios, sino como buenas prácticas voluntarias para proyectos y urbanizaciones nuevas en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** Sobre las parcelaciones y construcciones en suelo rural suburbano de las que trata el presente artículo, entiéndanse únicamente aquellas que se desarrollen en Planes de Ordenamiento Zonal adoptados mediante Decreto Distrital por la Administración.

**Parágrafo 2.** La Administración Distrital podrá ampliar el alcance del Manual de Construcción Sostenible a otras categorías de suelo rural.

**ARTÍCULO 5. SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali y con el fin de fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos urbanísticos de la ciudad, se crea el incentivo “SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE”, otorgable a aquellos proyectos que incorporen criterios de sostenibilidad incluidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali, y que logren cumplir con puntajes mínimos establecidos para los componentes urbanístico y/o edificación, de la siguiente manera:

a) **Componente Urbanístico.** En este componente, los proyectos puestos a consideración deben procurar la incorporación y el desarrollo de





CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

metodologías que permitan entender las condiciones ambientales del entorno y la integración de forma sostenible entre el proyecto de escala urbana y las diferentes estructuras que componen al territorio Distrital y que han sido establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Estructura Ecológica Principal y Complementaria, Estructura Funcional y de Servicios, Estructura Socioeconómica).

- b) **Componente Edificación.** En relación con este componente, el conjunto de estrategias de diseño planteadas para el proyecto arquitectónico debe permitir una adaptación favorable a las condiciones ambientales del lugar, garantizando condiciones de confort en el aspecto térmico, calidad del aire e iluminación de la edificación, sin recurrir a aumentos en el consumo de agua y energía.

**ARTÍCULO 6. EVALUACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y NIVELES DEL SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE.** La evaluación de los criterios de sostenibilidad ambiental incorporados en los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, se llevará a cabo mediante el Sello Cali Construye Sostenible, incluido como Anexo en el presente Acuerdo.

Dependiendo de la calificación obtenida por parte del proyecto urbanístico o arquitectónico en la evaluación de sus criterios de sostenibilidad ambiental, el “SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE” podrá ser otorgado en alguno de los siguientes niveles, los cuales permitirán obtener diferentes tipos de beneficios del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali:

| NIVEL                                  | PUNTAJE COMPONENTE URBANÍSTICO (1) | PUNTAJE COMPONENTE EDIFICACIÓN (2) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE ORO    | 60                                 | 100                                |
| SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE PLATA  | 50                                 | 85                                 |
| SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE BRONCE | 40                                 | 70                                 |

- (1) Los puntajes correspondientes al componente urbanístico de los que trata el presente cuadro, aplican para licencias urbanísticas de urbanización en la modalidad de desarrollo y para licencias urbanísticas de parcelación.
- (2) Los puntajes correspondientes al componente edificación de los que trata el presente cuadro, aplican para licencias urbanísticas de construcción.

**Parágrafo 1.** La metodología de evaluación y calificación de los criterios de sostenibilidad ambiental incluidos en el Sello Cali Construye Sostenible descrita en







CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

el presente artículo se desarrolla en la Guía Técnica del Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 2.** Los criterios de sostenibilidad ambiental incorporados en el Sello Cali Construye Sostenible y su valoración específica, podrán ser ajustados por parte de la Administración Distrital de conformidad con lo dispuesto artículo tercero del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 7. PROGRAMA DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN SANTIAGO DE CALI.** Con el fin de fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos de urbanización, parcelación y arquitectónicos que se desarrollan en Santiago de Cali, se establece un Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

De lo anterior, los proyectos, de urbanización, parcelación y arquitectónicos que, de manera voluntaria quieran acceder al Programa de Incentivos del que trata el presente artículo, deberán demostrar el cumplimiento de las disposiciones y requerimientos establecidos en las normas nacionales y distritales en materia de construcción sostenible, además de todas las condiciones y demás aspectos establecidos en el presente Acuerdo, y sus reglamentaciones.

Los incentivos otorgables en virtud del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, podrán ser de los siguientes tipos:

| TIPO DE INCENTIVO               | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INCENTIVO   |
|---------------------------------|---|
| Sello Cali Construye Sostenible | Certificación ambiental a los proyectos que incorporen criterios sostenibles. Esta certificación permite acceder a otros tipos de incentivos, dependiendo de las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos.                  |
| Incentivos Tributarios          | Descuento parcial del impuesto de delineación urbana y descuento parcial en el pago de impuesto predial durante un periodo de tiempo determinado, al proyecto que demuestre la incorporación de criterios de sostenibilidad en su construcción. |
| Incentivos Urbanísticos         | Aumento en edificabilidad a los proyectos arquitectónicos que demuestren la   |





CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

| TIPO DE INCENTIVO   | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INCENTIVO  |
|---|--|
| (Proyectos arquitectónicos).                                | implementación de criterios de sostenibilidad.   |
| Incentivos Urbanísticos (Planes Parciales).                 | Factibilidad de un aumento en edificabilidad en los planes parciales que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.  |
| Incentivos Urbanísticos en suelos de expansión urbana       | Factibilidad de un aumento de densidad en proyectos habitacionales en suelos de expansión, que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.                                    |
| Incentivos Administrativos.                                 | Reducción en el tiempo requerido y/o el costo para los trámites ante las entidades de la Administración Distrital, a aquellos proyectos que demuestren incorporación de criterios de sostenibilidad.           |
| Incentivos Educativos.                                      | Invitaciones o descuentos económicos para actividades educativas llevadas a cabo por parte de la Administración Distrital, relacionadas con prácticas sostenibles tales como cursos, diplomados, conferencias. |
| Incentivos al uso de materiales ambientalmente sostenibles. | Beneficios a las construcciones que utilicen materiales provenientes de fuentes responsables específicas y ambientalmente sostenibles.   |

**Parágrafo.** Adicional a los incentivos reglamentados en el presente Acuerdo, la Administración Distrital de Santiago de Cali podrá reglamentar aquellos incentivos que no requieran de la autorización expresa del Concejo Distrital, de acuerdo con el marco normativo vigente.

**ARTÍCULO 8. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS INCENTIVOS.** Los incentivos del Manual de Construcción Sostenible de los que trata el artículo anterior, podrán aplicarse en el marco de la expedición de licencias urbanísticas de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, licencias urbanísticas de Parcelación y en licencias urbanísticas de Construcción para desarrollos residenciales, comerciales, de servicios, industriales y de obra pública, en predios cuyo tratamiento urbanístico corresponda a:

- a) Tratamiento urbanístico de Consolidación
- b) Tratamiento urbanístico de Conservación
- c) Tratamiento urbanístico de Desarrollo
- d) Tratamiento urbanístico de Renovación Urbana





**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

**CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° 0574 DE 2023**

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 3 del presente Acuerdo, la aplicación del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible de Santiago de Cali en suelos rurales suburbanos, únicamente aplica para licencias urbanísticas de parcelación y construcción que se desarrollen en el marco de un Plan de Ordenamiento Zonal adoptado mediante Decreto Distrital por parte de la Administración.

**Parágrafo 2.** Del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali del que trata el Artículo Séptimo del presente Acuerdo, los incentivos urbanísticos no son aplicables a proyectos que se desarrollen mediante licencias urbanísticas de parcelación y construcción en suelos rurales suburbanos.

**Parágrafo 3.** La aplicación del Incentivo Urbanístico para la Construcción Sostenible en planes parciales de desarrollo y renovación urbana se desarrolla conforme lo dispuesto en los Artículos Decimotercero y Decimocuarto del presente Acto Administrativo.

**Parágrafo 4.** La aplicación del Incentivo Urbanístico para la Construcción Sostenible relativo al Índice de construcción ADICIONAL AL TOPE – ICAT, solo podrá ser solicitado en las áreas determinadas en el Mapa para la aplicación del incentivo urbanístico ICAT, que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 9. INCENTIVOS URBANÍSTICOS Y TRIBUTARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos urbanísticos e incentivos tributarios temporales para aquellos proyectos que incorporen los criterios del Sello Cali Construye Sostenible y que alcancen los puntajes mínimos establecidos para obtener el correspondiente Sello Cali Construye Sostenible. La aplicación de este conjunto de incentivos, así como sus beneficiarios se desarrollan de acuerdo con lo siguiente:

| COMPONENTE URBANÍSTICO DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE |  |       |      |   |       |     |   |       |      |
|--|--|-------|------|---|-------|-----|---|-------|------|
| INCENTIVO  | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACIÓN<br>(sin plan parcial + plan parcial de desarrollo urbano) |       |      | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACIÓN<br>(Planes Parciales de renovación urbana) |       |     | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN<br>(Planes de Ordenamiento Zonal) |       |      |
|  | BRONCE   | PLATA | ORO  | BRONCE  | PLATA | ORO | BRONCE  | PLATA | ORO  |
| Descuento Impuesto Predial Unificado (1)                     | 5 %  | 7,5 % | 10 % | No aplica   |       |     | 5 %   | 7,5 % | 10 % |
| Descuento Impuesto   | No aplica  |       |      | No aplica   |       |     | No aplica   |       |      |





**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

|   |           |           |     |      |           |
|---|-----------|-----------|-----|------|-----------|
| Delineación Urbana                              |           |           |     |      |           |
| Índice de construcción ADICIONAL AL TOPE - ICAT | No aplica | No aplica |     |      | No aplica |
| Descuento cesión ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL (2)  | No aplica | 0 %       | 0 % | 50 % | No aplica |

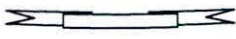
- (1) El proyecto de urbanización o parcelación podrá ser beneficiario del descuento de impuesto predial unificado de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.
- (2) El proyecto de urbanización podrá ser beneficiario de la reducción de cesiones adicionales de espacio público con motivo de mayor edificabilidad, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.

| COMPONENTE EDIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE |   |       |      |   |       |       |  |       |      |  |        |      |
|--|---|-------|------|---|-------|-------|--|-------|------|--|--------|------|
| INCENTIVO  | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN - EDIFICACIONES NUEVAS (Predio a predio) |       |      | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN - EDIFICACIONES EXISTENTES (Predio a predio) |       |       | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN - EDIFICACIONES NUEVAS (En planes parciales de desarrollo urbano) |       |      | LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN - EDIFICACIONES NUEVAS (Planes de Ordenamiento Zonal) |        |      |
|  | BRONCE  | PLATA | ORO  | BRONCE  | PLATA | ORO   | BRONCE   | PLATA | ORO  | BRONCE   | PLATA  | ORO  |
| Descuento Impuesto Predial Unificado (1)                     | 5 %   | 7,5 % | 10 % | No aplica   |       |       | 5 %  | 7,5 % | 10 % | 5 %  | 7,50 % | 10 % |
| Descuento Impuesto Delineación Urbana (2)                    | 30 %  | 40 %  | 50 % | 60 %  | 80 %  | 100 % | 30 %   | 40 %  | 50 % | 30 %   | 40 %   | 50 % |
| Índice de construcción ADICIONAL AL TOPE - ICAT (3)          | 20 %  | 25 %  | 30 % | No aplica   |       |       | 20 %   | 25 %  | 30 % | No aplica  |        |      |





CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

|  |           |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Descuento cesión ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|

- (1) El proyecto arquitectónico podrá ser beneficiario del descuento de impuesto predial unificado de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.
- (2) El proyecto arquitectónico podrá ser beneficiario del descuento del impuesto de delineación urbana de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT. En este caso, los beneficios aplican para edificaciones nuevas y existentes, de acuerdo con la estructura de participación definida en el presente cuadro.
- (3) El proyecto arquitectónico podrá ser beneficiario del incentivo urbanístico representado en un porcentaje de edificabilidad adicional a la tope de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.

**Parágrafo.** Para el componente EDIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, un proyecto arquitectónico no podrá ser beneficiario en simultáneo de los incentivos correspondientes al Descuento del Impuesto de Delineación Urbana y el Índice de Construcción Adicional al Tope – ICAT -, pues estos incentivos son mutuamente excluyentes.

**ARTÍCULO 10. DESCUENTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO -IPU.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, se otorgarán descuentos porcentuales sobre el impuesto predial unificado de manera diferencial, según el grado de cumplimiento de las condiciones de construcción sostenible incluidas en la siguiente tabla:

| TIPO DE SELLO                          | PORCENTAJE DE DESCUENTO |
|--|-------------------------|
| Sello Cali Construye Sostenible Oro    | 10%                     |
| Sello Cali Construye Sostenible Plata  | 7,5%                    |
| Sello Cali Construye Sostenible Bronce | 5%                      |

Conforme lo anterior, la entrada en vigencia del incentivo de descuento de Impuesto Predial Unificado -IPU, se llevará a cabo conforme la siguiente tabla:

| BENEFICIARIO             | TIEMPO DEL DESCUENTO | ENTRADA EN VIGENCIA   |
|--------------------------|----------------------|---|
| Proyecto arquitectónico  | Cinco (5) años       | Año siguiente a la entrega del proyecto (unidades privadas) |
| Proyecto de urbanización | Dos (2) años         | Año siguiente a la obtención de la licencia urbanística     |





**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

## CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

**Parágrafo.** El otorgamiento de estos incentivos estará supeditado a la reglamentación del proceso de reconocimiento de estándares de construcción sostenible que realice la Administración Distrital y a su verificación.

**ARTÍCULO 11. DESCUENTO DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.** Para el efecto, se otorgarán descuentos porcentuales sobre el impuesto de delineación urbana de manera diferenciada, a proyectos arquitectónicos que logren el cumplimiento de las condiciones de construcción sostenible, según el grado establecido en la siguiente tabla:

| TIPO DE SELLO                          | PORCENTAJE DE DESCUENTO –<br>EDIFICACIONES NUEVAS | PORCENTAJE DE DESCUENTO –<br>EDIFICACIONES<br>EXISTENTES |
|--|---|--|
| Sello Cali Construye Sostenible Oro    | 50%   | 100%   |
| Sello Cali Construye Sostenible Plata  | 40%   | 80%  |
| Sello Cali Construye Sostenible Bronce | 30%   | 60%  |

**Parágrafo.** El otorgamiento de estos incentivos estará supeditado a la reglamentación del proceso de reconocimiento de estándares de construcción sostenible que realice la Administración Distrital y a su verificación.

**ARTÍCULO 12. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL AL TOPE - ICAT.** Para efectos del presente Acuerdo, el Índice de Construcción Adicional al Tope - ICAT, es aquel que se puede alcanzar mediante el cumplimiento verificado de requisitos contenidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** La edificabilidad adicional a la tope que se logre mediante la aplicación del ICAT del que trata el presente artículo, solo se podrá obtener una vez el proyecto haya alcanzado la edificabilidad tope definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, cumpliendo con los aportes por mayor edificabilidad que para tal efecto se encuentran reglamentados en el Decreto 411.0.20.0213 del 12 de abril de 2016.

**Parágrafo 2.** Los metros cuadrados resultantes de la aplicación del Índice de Construcción Adicional al Tope – ICAT, no serán objeto de aportes por mayor edificabilidad.

**ARTÍCULO 13. INCENTIVO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN PROCESOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos de tipo urbanístico correspondientes a una edificabilidad adicional a la edificabilidad tope establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, para aquellos proyectos sometidos al trámite de licenciamiento urbanístico que incorporen criterios del Sello Cali Construye Sostenible de acuerdo con la siguiente estructura:





CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

|  | SELLO BRONCE | SELLO PLATA | SELLO ORO |
|--|--------------|-------------|-----------|
| Porcentaje Edificabilidad Adicional a la Tope* | 20%          | 25%         | 30%       |

(\*) Los porcentajes de edificabilidad adicional a la tope establecidos en el presente cuadro, deben ser calculados sobre el Índice de Construcción Adicional establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los sectores de la ciudad, de acuerdo con la siguiente formula:

$ICAT = ICA * PEAT$

- ICAT = Índice de Construcción Adicional al Tope  
ICA = Índice de Construcción Adicional  
PEAT = Porcentaje de Edificabilidad Adicional a la Tope

**Parágrafo 1.** El aprovechamiento de la edificabilidad adicional obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo, estará sometida al cumplimiento de las demás normativas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**Parágrafo 2.** De conformidad con la política general de sostenibilidad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, para usos diferentes al residencial, la exigencia sobre el número de estacionamientos para visitantes no será aplicable a los metros cuadrados de construcción correspondientes a la edificabilidad adicional obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo.

**Parágrafo 3.** La licencia urbanística deberá señalar la obligación de cumplir con los criterios de sostenibilidad valorados a partir del Sello Cali Construye Sostenible, y que en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria del acto administrativo de licenciamiento urbanístico.

**ARTÍCULO 14. INCENTIVOS URBANÍSTICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN PROCESOS DE FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos de tipo urbanístico, correspondientes a una edificabilidad adicional a la edificabilidad tope establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, para aquellos planes parciales de desarrollo que, de manera voluntaria cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones:

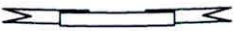
- a) Incorporen criterios de sostenibilidad de forma que obtengan un puntaje igual o superior al mínimo establecido para el Sello Cali Construye Sostenible Oro.
- b) Asuman de manera voluntaria las cargas urbanísticas generales, en los términos y condiciones establecidos por la Administración Distrital mediante acto administrativo de carácter general.

La edificabilidad adicional a la tope para planes parciales de desarrollo urbano se determina de acuerdo con la siguiente estructura:





CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”

|  | SELLO BRONCE | SELLO PLATA | SELLO ORO |
|--|--------------|-------------|-----------|
| Porcentaje Edificabilidad Adicional a la Tope* | No aplica    | No aplica   | 10%       |

(\*) Los porcentajes de edificabilidad adicional a la tope establecidos en el presente cuadro, deben ser calculados sobre el Índice de Construcción establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de aquellas zonas con tratamiento urbanístico de desarrollo, y, de aquellas áreas o predios catalogados como urbanizables no urbanizados, cuyo desarrollo se encuentre condicionado a la formulación de un plan parcial, de acuerdo con la siguiente formula:

$ICAT = ICT * PEAT$

ICAT = Índice de Construcción Adicional al Tope

ICT = Índice de Construcción

PEAT = Porcentaje de Edificabilidad Adicional a la Tope

**Parágrafo.** El aprovechamiento de la edificabilidad adicional obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo, estará sujeto al cumplimiento de las demás normativas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollen y complementen.

**ARTÍCULO 15. INCENTIVOS URBANÍSTICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN PROCESOS DE FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos de tipo urbanístico correspondientes a una reducción del 50% en el área de cesión adicional de espacio público establecida en el artículo 320 del Plan de Ordenamiento Territorial, para aquellos planes parciales de renovación urbana que superen el Índice de Construcción Tope - ICT establecido en el área donde se ubica el proyecto, y que de manera voluntaria cumplan con la siguiente condición:

- a) Incorporen criterios de sostenibilidad de forma que obtengan un puntaje igual o superior al mínimo establecido para el Sello Cali Construye Sostenible Oro.

**Parágrafo.** La reducción del área de cesión adicional de espacio público obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo, estará sujeta al cumplimiento de la normativa urbanística establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollen y complementen.

**ARTÍCULO 16. REGLAMENTACIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** La Administración Distrital en un plazo no mayor a un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberá adelantar la reglamentación de







**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

## CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI



ACUERDO N° 0574 DE 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

los procedimientos necesarios para la implementación del Manual de Construcción Sostenible, dentro de los que se consideran:

- a) **PROCEDIMIENTOS.** Le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación y al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA definir, mediante acto administrativo, el procedimiento para la certificación de estándares de construcción sostenible con base en el Sello Cali Construye Sostenible, así como las condiciones para su verificación periódica.
- b) **INCENTIVOS.** Para la correcta aplicación e implementación de los incentivos urbanísticos y tributarios definidos en el presente Acuerdo, la Administración Distrital deberá adoptar el procedimiento y los requisitos necesarios para su aplicación, mediante decreto distrital.

**Parágrafo 1.** El Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – Dagma y el Departamento Administrativo de Planeación, establecerán en dicho acto administrativo el detalle de los prerequisites obligatorios que deberán cumplir los proyectos que quieran aplicar al programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali y deberán ser demostrados por el interesado para postular su proyecto al programa de incentivos del Sello Cali Construye Sostenible.

**Parágrafo 2.** El Departamento Administrativo de Planeación y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente – Dagma en la reglamentación de la que trata el presente artículo, incluirá criterios de homologación para certificaciones nacionales e internacionales de edificaciones sostenibles, como mecanismo alternativo de consecución de puntos para el acceso a alguna de las categorías del Sello Cali Construye Sostenible y sus correspondientes incentivos. En este caso, únicamente podrán aplicar aquellas edificaciones que realicen trámite de licencia urbanística de construcción, conforme las modalidades y alcances establecidos en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 17. OTROS INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** Los demás incentivos propuestos por el Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, que no hayan sido reglamentados en el presente Acuerdo Distrital, podrán ser desarrollados por parte de la Administración Distrital de Santiago de Cali de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

**ARTÍCULO 18. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO AL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** Como parte del proceso de seguimiento a la implementación del Manual de Construcción Sostenible en el Distrito Especial de Cali, y con el propósito de poder efectuar las actualizaciones técnicas y procedimentales necesarias para la correcta implementación del mismo, el Departamento Administrativo de Planeación y las autoridades ambientales, según





**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

**CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° 0574 DE 2023**

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

corresponda, deberán monitorear el comportamiento de la aplicación de los criterios del Manual. Por su parte, el Departamento Administrativo de Planeación deberá hacer seguimiento a los incentivos contenidos en la presente reglamentación. Estas actualizaciones deberán llevarse a cabo mediante Decreto Distrital.

Los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtengan alguno de los incentivos de los que trata el presente acuerdo, se configuran como de obligatorio cumplimiento para estos, y deberán registrarse en los planos de obtención de licencia urbanística, o en el mecanismo de aprobación que para tal efecto aplique.

**Parágrafo 1.** El Departamento Administrativo de Planeación en el marco de la reglamentación del procedimiento del que trata el artículo 16 del presente acuerdo, deberá incorporar las instancias de revisión y verificación posterior del cumplimiento en la aplicación de los criterios de sostenibilidad con los que se obtuvieron los incentivos, así como las sanciones o acciones administrativas a las que hubiese lugar, con motivo de posibles incumplimientos.

**Parágrafo 2.** Las autoridades ambientales, según corresponda y de acuerdo con sus competencias, en el marco del seguimiento al cumplimiento de los criterios de construcción sostenible de los que trata el presente Manual, deberán reportar al Departamento Administrativo de Planeación los casos de incumplimiento sobre aquellas acciones sobre las cuales se haya adelantado el reconocimiento para obtener alguno de los incentivos, para que dicho Departamento Administrativo actúe conforme a la reglamentación que menciona el parágrafo anterior.

**Parágrafo 3.** En aquellos casos en los que, del proceso de verificación posterior se determine el incumplimiento de la ejecución de los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtuvieron alguno de los incentivos, la Administración Distrital podrá revocar o modificar el acto administrativo por medio del cual estos fueron otorgados, de acuerdo con el estudio de cada caso.

**ARTÍCULO 19. CANALES Y MECANISMOS DE COMUNICACIÓN, SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN.** El Distrito Especial de Santiago de Cali establecerá canales y mecanismos de comunicación con los diferentes grupos de interés, que permitan hacer seguimiento y verificación de la efectividad de los instrumentos propuestos.

**ARTÍCULO 20.** Las constructoras que sean sancionados Ambientalmente, con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, no podrán durante los dos (2) años siguientes a la sanción optar por los beneficios del presente Acuerdo.





**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

**CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI**



**ACUERDO N° 0574 DE 2023**

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

**ARTÍCULO 21. VIGENCIA.** Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación en el boletín oficial de Santiago de Cali.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**


**EL PRESIDENTE:**

  
**CARLOS HERNÁN RODRÍGUEZ NARANJO**

**EL SECRETARIO:**

  
**HERBERT LOBATON CURREA**

**CERTIFICO:** Que el presente Acuerdo fue aprobado y discutido en los términos de la ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes, así: Primer Debate de las sesiones ordinarias de la Comisión segunda o de plan y tierras, el día 22 de noviembre del año 2022, y en Segundo Debate de las sesiones ordinarias de la Corporación el día 30 de noviembre del año 2023.

  
**HERBERT LOBATON CURREA**  
**SECRETARIO GENERAL**

Proyecto: MILENA ECHEVERRY GAVIRIA - SECRETARIA  
REVISÓ: Dr. HERBERT LOBATON CURREA - SECRETARIO GENERAL





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
SECRETARÍA DE GOBIERNO

Santiago de Cali, 11 de Diciembre del 2023, recibido en la fecha va al Despacho del Señor Alcalde para su Sanción el Acuerdo 0574 de 2023 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCION SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURISTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

JORGE IVAN OSPINA GOMEZ  
Alcalde Distrital de Santiago de Cali

Santiago de Cali, a los 11 días del mes de Diciembre de 2023.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Publicado en el Boletín Oficial No. 205 Constando de 16 folios,