

**EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA – EDRU E.I.C.E.  
SANTIAGO DE CALI**

**INFORME DE GESTION**

01 de Enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025

**MARIA ALEXANDRA PACHECO MUÑOZ**  
Gerente General

**Elaborado por:**

Subgerente- Mauricio Bonilla Guerrero

Secretaria General- Martha Alexandra Millán Córdoba

Jefe Oficina de Planeación- Jorge Andrés Martínez Zambrano

Jefe Oficina de Control Interno- Jesús Eduardo Scarpetta Arias

Asesor de coordinación, seguimiento y control- Carlos Hernando Navia Parodi

Jefe Oficina Jurídica- Carolina Soto Flórez

Director Financiero- Mauricio Borda López

Director Administrativa- Sandra Idali Arévalo Peña

Director de Planes Parciales- José Oriol Colorado Santamaria

Director de Proyectos- Diana Patricia Barbosa Tovar

Director de Desarrollo- Sandra Milena Agudelo Marín

## Contenido

2. Introducción.....	9
3. Información general de la EDRU.....	10
4. Gestión Misional.....	12
4.1. Gestión Financiera y presupuestal.....	12
4.2. Gestión jurídica y contractual.....	14
4.2.1. Gestión contractual.....	14
4.2.2. Procesos judiciales.....	16
4.2.3. Conciliaciones y arbitrajes.....	19
4.2.4. Derechos de petición.....	20
4.2.5. Liquidaciones Contractuales.....	21
5. Gestión de control interno y rendición a entes externos.....	23
5.1. Informes en plataformas externas.....	27
6. Fortalecimiento Institucional y Modernización Organizacional.....	28
6.1 Sistema de Gestión de la Calidad (SGC).....	30
6.2 Implementación de la Metodología BIM (Building Information Modeling) ..	32
6.3 Fortalecimiento de la gestión administrativa.....	35
6.3.1. Infraestructura física.....	36
6.3.2. Tecnologías de la información (TI).....	36
6.3.3. Seguridad y Salud en el Trabajo (SST).....	38
6.3.4. Talento humano.....	38
6.4. Transparencia y acceso a la información pública.....	39
7. Cumplimiento del Plan de Desarrollo Distrital.....	40
8. Gestión Técnica.....	45
8.1. Planes Parciales.....	45
8.1.1. Plan Parcial el Calvario.....	45
8.1.2. Plan Parcial Ciudadela de la Justicia.....	48

8.1.3. Plan Parcial San Pascual.....	52
8.1.4. Plan Parcial el Hoyo y el Piloto.....	56
8.2. CATASEP.....	62
9.1 Gerencia Integral de Proyectos.....	63
9.1.1 Implementación del recorrido patrimonial del complejo musical- dancístico de la salsa en Santiago de Cali – Barrio Obrero Fase I.....	63
9.1.2. Alcance de la Gerencia Integral.....	66
9.1.3. Gestión de Recursos e Infraestructura.....	68
9.1.4. Avances y Resultados.....	70
9.1.5. Impacto y Proyección.....	72
9.2. Gerencia integral del proyecto de recuperación ambiental y paisajística Parques DAGMA.....	74
9.2.1. Metodologías técnicas y calidad.....	77
9.2.2. Mobiliario y Equipamiento Especializado.....	78
9.2.3. Participación Comunitaria.....	79
9.2.4. Seguimiento de Cronogramas y Control de Calidad.....	80
9.2.5. Recursos y Eficiencia Operativa.....	81
9.2.6. Impacto Territorial de la Gerencia Integral.....	82
10. Estudios y Diseños.....	82
10.1. Plaza de Mercado Galería Alameda.....	86
10.2. Recorrido Patrimonial del Complejo Musical – Dancístico de la Salsa en el Barrio Obrero – Etapa II.....	88
10.3. Centro de Ciencia, Arte y Tecnología -YAWA*.....	89
10.4. 5,1 k del Corredor Ambiental Jarillón del Río Cauca.....	91
10.5. Bulevar de la Avenida Sexta.....	93
10.6. Renovación del Centro Histórico.....	94
10.7. Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente AMSO*.....	96
10.8. Parque Central Cañaveralejo*.....	98
10.9. Bulevar Figueroa.....	99
10.10. Recorrido Cristo Rey Tramo IV.....	99
11. Interventorías.....	99

12. Agencia Comercial Inmobiliaria.....	101
12.1 Sociedad de Activos Especiales (SAE).....	101
13. Cooperación Internacional.....	103
13.1. Banco Mundial.....	103
13.2. Smart Cities – Latam .....	104
13.3. Cities Investment Facility -CIF (ONU Habitat) .....	104
13.4. Mykolaiv – Ucrania.....	105
13.5. Acuerdo de entendimiento o de voluntades con el Instituto de Estudios Ambientales de Investigación, Política y Economía – KWAAK E.S.P.R.I.....	105
13.6. Postulación “Premio Internacional de Dubái 2026 a las Mejores Prácticas para el Desarrollo Sostenible” .....	106
14. Principales Logros. ....	106
15. Hoja de ruta y retos estratégicos para la vigencia 2026. ....	108
16. Conclusiones .....	110

Santiago de Cali, 16 de Diciembre de 2025

En mi calidad de Gerente General de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E., me permito presentar el Informe de Gestión del 01 de enero de 2025 al 31 de diciembre de 2025, documento que recoge los avances, logros y desafíos de la entidad durante esta vigencia.

Entre los logros más relevantes se destacan los avances en los Planes Parciales de renovación urbana San Pascual, El Calvario, Ciudadela de la Justicia y El Hoyo–El Piloto, así como en proyectos estratégicos de renovación urbana “Recorrido Patrimonial del Complejo Musical–Dancístico de la Salsa en el Barrio Obrero, Etapa I” y la recuperación ambiental y paisajística de trece espacios públicos a lo largo de la ciudad (parques, zonas verdes y separadores viales)

De igual manera, se resalta la firma del Convenio para la ejecución de Planes y Programas del Plan de Desarrollo Territorial No. 4132 de 2025, mediante el cual la EDRU E.I.C.E. se articuló estratégicamente con los organismos y entidades distritales para adelantar los estudios y diseños de proyectos clave para Cali, entre los cuales se incluyen:

- La intervención de la Plaza de Mercado Galería Alameda.
- El Recorrido Patrimonial del Complejo Musical–Dancístico de la Salsa en el Barrio Obrero, Etapa II.
- El Centro de Ciencia, Arte y Tecnología – YAWA, en sus edificios 2 y 3, junto con el componente de urbanismo del conjunto.
- 5,1 k del Corredor Ambiental del Jarillón del Río Cauca.
- La Renovación del Centro Histórico (Plaza de Cayzedo, Recorrido Histórico La Merced y Corredor Comercial).
- La Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente – AMSO.
- El Parque Central Cañaveralejo.
- La Renovación del Bulevar de la Avenida Sexta.

Estas actuaciones ratifican el compromiso de la EDRU con la transformación integral de los territorios, la recuperación del espacio público y la revitalización urbana en todas las escalas de la ciudad.

Por otra parte, en materia de gestión institucional, se reactivaron y/o crearon nuevas las líneas de negocio para el crecimiento de la empresa mediante la oferta de servicios como por ejemplo la Agencia Comercial Inmobiliaria, al tiempo que se fortaleció la participación de la entidad en escenarios de cooperación internacional y vínculos con nuevos aliados estratégicos a nivel regional y nacional. De manera paralela, se avanzó en un proceso de transformación organizacional orientado a la modernización y a la eficiencia de la operación interna de la EDRU.

Durante este periodo realizamos una adecuación integral de nuestra infraestructura física con una inversión de \$325 millones, logrando obtener un espacio adicional mediante comodato. Esta gestión permitió una redistribución completa de las áreas y la modernización de espacios clave, asegurando una ubicación óptima de los puestos de trabajo con mejor ventilación, iluminación y condiciones ergonómicas y de habitabilidad, en cumplimiento de la normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST).

Adicionalmente, el área administrativa invirtió cerca de \$425 millones en Tecnologías de la Información (TI), elevando su madurez tecnológica a nivel 4 (gestionado), lo que garantiza procesos estandarizados, un robusto sistema de respaldo y la alineación de su estrategia tecnológica con marcos normativos internacionales y nacionales.

En el ámbito de Talento Humano y SST, se destacó la alta ejecución del Plan Anual de SST, el cumplimiento del 100% del Plan de Capacitaciones, la actualización de planes estratégicos de talento humano y la implementación de instrumentos como la Política de Desconexión Laboral, reafirmando el compromiso de la EDRU con el bienestar y la eficiencia de su talento humano.

En este mismo sentido, en este año iniciamos la implementación de la metodología BIM (Building Information Modeling) para la estructuración y el seguimiento de proyectos, con el propósito de fortalecer la capacidad técnica de la EDRU y proyectarla como una entidad moderna, transparente y preparada para responder a los desafíos de la gestión urbana. Esta iniciativa se enmarca en la Estrategia Nacional BIM 2020–2026, definida por el CONPES 3975.

Con base en estos avances, la EDRU reafirma su compromiso de seguir fortaleciendo la ejecución física de los proyectos estratégicos, consolidar su sostenibilidad financiera, profundizar la articulación con actores públicos y privados, y ampliar la participación ciudadana en los procesos de renovación urbana, con el propósito de generar resultados cada vez más tangibles que impulsen la transformación de la ciudad.

Cordialmente,



**MARÍA ALEXANDRA PACHECO MUÑOZ**

Gerente General

Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU E.I.C.E

## 2. Introducción

Este informe tiene como propósito presentar un análisis detallado de los logros, avances y estrategias implementadas por la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana de Santiago de Cali – EDRU E.I.C.E., durante su gestión desde el 01 de enero de 2025 al 31 de Diciembre de 2025.

La EDRU avanza en un proceso de fortalecimiento institucional que le ha permitido evolucionar de una entidad enfocada principalmente en la formulación y el apoyo técnico, hacia un operador urbano con capacidad para estructurar, gerenciar y ejecutar proyectos estratégicos que impulsan la transformación urbana, social y ambiental de Santiago de Cali.

La visión estratégica de la entidad se orienta a consolidar su papel como operador urbano, gestor inmobiliario, gestor de suelo y gestor integral de proyectos, contribuyendo a superar los cuellos de botella que históricamente han limitado los procesos de desarrollo urbano en nuestra ciudad.

El presente informe destaca las acciones desarrolladas en el marco del Plan Distrital de Desarrollo “Cali, Capital Pacífica de Colombia” 2024–2027 y del Plan Estratégico Institucional 2024–2027, hoja de ruta que consolida una visión compartida para promover intervenciones urbanas que mejoren la calidad de vida de la ciudadanía, fortalezcan la sostenibilidad ambiental y generen valor económico y social en el territorio.

Así mismo, este documento constituye un testimonio del impacto social alcanzado a través de cada una de las intervenciones ejecutadas. Más allá de la infraestructura física, la EDRU ha priorizado el fortalecimiento del tejido comunitario y la integración de la ciudadanía en los procesos de revitalización urbana, reafirmando su compromiso con la construcción de una Cali más inclusiva, sostenible y resiliente.

### 3. Información general de la EDRU

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana de Santiago de Cali – EDRU E.I.C.E. (de ahora en adelante EDRU) es una empresa industrial y comercial del Estado del orden distrital, creada mediante el Decreto Extraordinario 084 Bis de 2002, modificado mediante el Acuerdo Municipal 536 de 2022.

Dentro de las actividades previstas en el objeto de la EDRU, se encuentra gestionar, promover, coordinar y operar el desarrollo, la ejecución, la asesoría, la consultoría de planes, programas y proyectos relacionados con el desarrollo y la renovación urbana; en el ámbito municipal, distrital, departamental, nacional e internacional.

Dentro de sus funciones y actividades se destacan:

1. Apoyar, ejecutar, formular y participar en proyectos, programas y actuaciones urbanísticas que permitan la consolidación de la acción sectorial del Distrito de Santiago de Cali.
2. Adelantar consultorías para la formulación de planes, programas y acciones para el mantenimiento, construcción y reconstrucción de áreas e infraestructura en pro de mejorar las actividades socioeconómicas de la ciudad.
3. Realizar actividades que contribuyan a la consolidación y mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y comunicación en los territorios, así como a la optimización del aprovechamiento del territorio, en cuanto a calidad, usos e intensidades.
4. Diseñar, estudiar, formular, proyectar y ejecutar actuaciones urbanísticas y actuaciones urbanas integrales en desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en los Planes de Ordenamiento territorial, P.O.T., de los entes territoriales donde preste sus servicios.

5. Ejecutar macroproyectos urbanos integrales, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana orientados al crecimiento y desarrollo general de la ciudad, mejoramiento de su competitividad y calidad de vida de sus habitantes.
6. Adelantar proyectos de integración inmobiliaria de áreas sujetas a tratamiento de renovación, bajo sus modalidades de desarrollo y rehabilitación.
7. Promover negocios asociados al desarrollo sostenible de la ciudad relacionados con el desarrollo y renovación urbana.
8. Actuar como gestor y promotor inmobiliario para la comercialización y operación de bienes inmuebles públicos y privados.
9. Ejecutar obras civiles y arquitectónicas que se requieran, y realizar interventorías de obra civil a nivel nacional e internacional, en el marco de las actividades previamente mencionadas.
10. Realizar diseños, consultorías y asesorías a nivel nacional e internacional, en el marco de las competencias anteriormente descritas, así como estudios socioeconómicos, jurídicos, técnicos, financieros, ambientales y territoriales que propendan por promover la gestión para el desarrollo de los territorios.
11. Participar de manera individual o en asociación en concursos y licitaciones a nivel nacional e internacional que se relacionen con el objeto y demás actividades que realice la EDRU EICE.
12. Realizar alianzas estratégicas y demás actividades empresariales contenidas en las normas comerciales y civiles que le permita implementar, en el giro ordinario de sus actividades, nuevas tecnologías y altos niveles de eficiencia, que aseguren un grado de competitividad permanente y actualizada.

## 4. Gestión Misional

### 4.1. Gestión Financiera y presupuestal

En este capítulo se presenta el presupuesto inicial y definitivo con corte a noviembre 30 de 2025, los ingresos obtenidos, los gastos de funcionamiento, de inversión y de operación comercial, así como la ejecución presupuestal frente a las metas programadas.

Concepto	Presupuesto Inicial 2025	Presupuesto Definitivo 2025	Ejecución a noviembre 2025	Ejecución Proy a diciembre 2025	Ejecución Nov vs Definitivo	Ejecución Proy Dic vs Definitivo
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$ 38.719.814.092</b>	<b>\$ 59.630.455.087</b>	<b>\$ 39.823.735.516</b>	<b>\$ 54.338.634.389</b>	<b>67%</b>	<b>91%</b>
<b>Gastos Totales</b>	<b>\$ 38.719.814.092</b>	<b>\$ 59.630.455.087</b>	<b>\$ 35.997.540.359</b>	<b>\$ 41.752.744.932</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>
Gastos de Funcionamiento	\$ 10.976.659.771	\$ 15.624.189.839	\$ 13.357.998.703	\$ 15.624.189.839	85%	100%
Gastos de Inversión	\$ 14.553.088.901	\$ 30.794.623.382	\$ 14.368.694.288	\$ 16.190.964.363	47%	53%
Gastos de Operación Comercial	\$ 13.190.065.420	\$ 13.211.641.866	\$ 8.270.847.368	\$ 9.937.590.730	63%	75%

**Tabla 1. Ejecución presupuestal.**

La gestión en este periodo presenta un crecimiento de ingresos y gastos totales por \$20.910.640.995 equivalente al 54% con respecto al presupuesto inicial 2025. El crecimiento en el presupuesto del 42% obedece a la firma del convenio con EMCALI para el proyecto Barrio Obrero Etapa I, un 33% por la firma del Convenio Plan, un 17% por subvenciones para gastos de fortalecimiento y las adiciones por CxP y por superávit del cierre fiscal 2024 en un 9%.

La ejecución del 67% a noviembre 30 frente al presupuesto definitivo de ingresos, para el cierre de esta vigencia se proyecta con un cumplimiento del 91%, quedando pendiente ingresos por los contratos con la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat (Proyecto Cristo Rey y Bulevar Figueroa) y con la Secretaria de Gestión del Riesgo (Proyecto CIGRED).

La ejecución del 60% a noviembre 30 de este año frente al presupuesto definitivo de gastos totales, debido al avance de las obras del proyecto del Barrio Obrero Etapa I firmado con la Secretaría de Cultura y del proyecto de 13 parques firmado con DAGMA. Quedaría pendiente la ejecución del Convenio Plan y la finalización del proyecto Barrio Obrero Etapa I.

Así mismo, en el marco de la Auditoría Financiera de Gestión y Resultados (AFGR) realizada por la Contraloría Distrital a la EDRU durante la vigencia 2024, el ente de control emitió el fenecimiento de la cuenta fiscal, con base en una opinión limpia a los estados financieros y un concepto razonable en el macroproceso presupuestal. Estos resultados evidencian que la gestión financiera de la entidad es eficiente y que los recursos públicos asignados se administran e invierten con transparencia.

En este sentido, la EDRU cumplió oportunamente con la presentación de la información requerida por los entes de control, a través de los sistemas de reporte SIA Contralorías y Contaduría SCHIP, dentro de los plazos establecidos.

Ente	Reporte	Frecuencia
Departamento	Estampilla pro Univalle	Mensual
Departamento	Estampilla pro hospitales	Mensual
Departamento	Estampilla pro Unipacifico	Mensual
Dian	Rete fuente	Mensual
Dian	Nomina electrónica	Mensual
Distrito	Tasa pro desarrollo	Mensual
Distrito	Contribución especial	Mensual
Distrito	Estampilla pro cultura	Mensual
Distrito	Estampilla pro adulto mayor	Mensual
Distrito	Estampilla pro deportes	Mensual
Schip	Categoría única de información del	Anual

Ente	Reporte	Frecuencia
	presupuesto ordinario - CUIPO	
Dian	IVA	Bimestral
Schip	Categoría CGR Personal y Costos	15 de marzo
Schip	Categoría Evaluación de Control Interno Contable	febrero 20
SIA Contraloría	Información contable	febrero 28
SIA Contraloría	Información presupuestal	febrero 28
SIA Contraloría	Información tesorería	febrero 28

**Tabla 2. Reporte de Información.**

## 4.2. Gestión jurídica y contractual

Durante el período comprendido entre enero y diciembre del año 2025, la gestión jurídica de la EDRU se ha desarrollado con un enfoque de transparencia, eficiencia de los recursos como en la adecuada administración de los contratos, la atención de los procesos judiciales y el seguimiento de los negocios jurídicos interadministrativos, en consonancia con los objetivos estratégicos de la entidad.

### 4.2.1. Gestión contractual

Durante el período comprendido entre enero y diciembre del año 2025, la gestión jurídica de la EDRU E.I.C.E. se ha desarrollado con un enfoque en la adecuada administración de los contratos, la atención de los procesos judiciales y el seguimiento de los negocios jurídicos interadministrativos, en consonancia con los objetivos estratégicos de la entidad.

En total, se celebraron cuatrocientos ochenta y tres (483) contratos bajo diversas modalidades, de acuerdo con las reglas establecidas en el manual de contratación vigente para la EDRU, que se detallan a continuación:

<b>Modalidad de contratación</b>	<b>Número de contrato</b>
Prestación de servicio - (Modalidad Contratación Directa numeral 5.2 del manual de contratación, literal a)	Cuatrocientos cuarenta y nueve (449) contratos
Suministros - (Modalidad Contratación Directa numeral 5.2 del manual de contratación, literal j)	Dieciocho (18) contratos
Arrendamiento - (Modalidad Contratación Directa numeral 5.2 del manual de contratación, literal j)	Cinco (5) contratos
Obra (Modalidad Invitación Simplificada) *	Un (1) contrato
Obra - (Modalidad Contratación Directa numeral 5.2 del manual de contratación, literal p).	Dos (2) contratos
Interventoría - (Modalidad Invitación Simplificada) * <sup>1</sup>	Un (1) contrato
Interventoría - (Modalidad Contratación Directa numeral 5.2 del manual de contratación, literal p)	Un (1) contrato
Orden de Compra - (Modalidad Contratación numeral 5.1 del manual de contratación cuya suma no es superior a 5 smmlv)	Seis (6) contratos

<sup>1</sup> *\*Invitación simplificada: de acuerdo con el manual de contratación, numeral 5.3, se refiere a la "(...) modalidad de selección se aplicará para la adquisición de obras, bienes y servicios cuyo monto sea inferior a diez mil (10.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin incluir IVA, y requerirá de mínimo tres (3) invitaciones a ofertar (...)"*.

### Tabla 3. Contratos celebrados.

La amplia y diversa actividad contractual de la entidad evidencia su fortalecimiento institucional y reafirma su compromiso con el desarrollo de Santiago de Cali, a través de la ejecución eficiente de planes y programas orientados al mantenimiento, mejoramiento y renovación de las áreas subdesarrolladas, contribuyendo así al progreso urbano y socioeconómico de la ciudad. El equipo jurídico ha sido una pieza fundamental para garantizar la adecuada suscripción y gestión contractual con los organismos solicitantes, asegurando el estricto cumplimiento de los lineamientos legales y normativos vigentes. Este equipo está conformado por profesionales con amplio conocimiento y experiencia en contratación pública, así como en las materias asociadas a los planes parciales, proyectos y programas que desarrolla la EDRU, lo que ha fortalecido su capacidad de respuesta y su rol estratégico dentro de la entidad.

En este sentido, su fortalecimiento ha permitido:

- Acompañar y dar seguimiento jurídico en todas las fases de los proyectos, minimizando los riesgos legales y contractuales.
- Optimizar la estructuración de contratos y convenios, adecuándolos a la planeación estratégica institucional y a la normatividad aplicable.
- Contribuir al fortalecimiento institucional, mejorando la gestión, la calidad en la prestación de servicios y el cumplimiento de los fines misionales de la empresa.

Este soporte jurídico especializado ha sido esencial para asegurar la seguridad jurídica y la correcta ejecución de los proyectos, contribuyendo de manera decidida al cumplimiento de los compromisos institucionales y al desarrollo territorial de la ciudad.

#### 4.2.2. Procesos judiciales

Durante el período reportado, se atendieron diversos procesos judiciales relacionados con la ejecución contractual y otras materias inherentes a la operación institucional. El equipo jurídico ha gestionado oportunamente estas actuaciones, procurando la defensa efectiva de los intereses de la entidad y promoviendo resoluciones favorables.

No	Radicación	Despacho	Tipo de proceso	Demandante	Demandado
1	83807	Superintendencia de Sociedades	Liquidación Judicial	EDRU EICE	Promotora Marcas Mall SAS
2	760012333002 20180071800	Consejo de Estado	Nulidad y restablecimiento del derecho	Gloria Patricia Ramírez Bolaños y otros	EDRU EICE – MUNICIPIO DE CALI
3	760012333008 20180012400	Tribunal Administrativo del Valle	Nulidad y restablecimiento del derecho	VILLEGAS MEJIA Y CIA SAS Y LP VILLEGAS MEJÍA	EDRU EICE
4	760013333018 20210000401	Tribunal Administrativo del Valle	Reparación directa	Socorro Leticia López Obando	EDRU EICE – MUNICIPIO DE CALI
5	760013333016 20220003400	Tribunal Administrativo del Valle	Reparación directa	Jaime Hernán Cruz Navarrete	EDRU EICE
6	760012333000 20210096300	Tribunal Administrativo del Valle	Reparación directa	Víctor Mario Franco Moreno Otros	EDRU EICE Y OTROS
7	760012333000 20240028200	Tribunal Administrativo del Valle	Nulidad y restablecimiento del derecho	SOCIEDAD OSPINA Y CALLEJAS Y CIA S.A.S	EDRU EICE
8	760012333000 20240066600	Tribunal Administrativo del Valle	Nulidad y restablecimiento del derecho	ASOCIACION CARFUPU - JAMES ELIECER HERNANDEZ ARANGO Y OTROS	EDRU EICE

No	Radicación	Despacho	Tipo de proceso	Demandante	Demandado
9	760012333000 20240055800	Tribunal Administrativo del Valle	Controversias Contractuales	DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI	EDRU EICE
10	760012331000 20040162400	Tribunal Administrativo del Valle	Acción Popular	Benjamín Acosta Ortiz	Alcaldía Santiago de Cali y otros
11	760012333000 20250046600	Tribunal Administrativo del Valle	Nulidad y Restablecimiento del Derecho	María Fernanda Portilla Moncayo	EDRU EICE
12	760013333003 20240010000	Juzgado 3 Administrativo de Cali	Acción Popular	FREDDY LORENZO TRUJILLO ZAPATA	EDRU EICE – DISTRITO SANTIAGO DE CALI
13	760013333016 20200020000	Juzgado 16 Administrativo de Cali	Reparación directa	José Libardo Arce	EDRU EICE – MUNICIPIO DE CALI
14	760013333002 20190011800	Juzgado 2 Administrativo de Cali	Controversias contractuales	Fran Leonardo Herrera Ortiz	EDRU EICE – MUNICIPIO DE CALI
15	760013333018 20240021700	Juzgado 18 Administrativo de Cali	Nulidad y restablecimiento del derecho	Blanca Álvarez Viuda de Martínez	EDRU EICE
16	760014003027 20230009900	Juzgado 27 Civil Municipal de Cali	Verbal sumario	María Alejandra Páez Lozano	EDRU EICE – Luz Amalia Henao Giraldo

**Tabla 4. Procesos judiciales.**

### 4.2.3. Conciliaciones y arbitrajes

Con relación a la Convocatoria de Conciliación Prejudicial Ley 2220 de 2022 al medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, identificada bajo el expediente 2025- 224281, promovida por MARIA FERNANDA PORTILLA MONCAYO Y JOSE LUIS MUÑOZ RODRIGUEZ, decidió NO PRESENTAR NI ACOGER FORMULA DE ARREGLO CONCILIATORIO, por los siguientes motivos:

En el caso concreto, no se acredita la causal de nulidad de invocada de conformidad con lo establecido dentro del Artículo 137 de la Ley 1437 de 2011, razón por la cual debe darse aplicación a lo dispuesto en el Artículo 88 de la citada Ley, esto es, mantener incólume la legalidad de los Actos Administrativos impugnados.

No se acredita la existencia de los perjuicios materiales e inmateriales reclamados dentro del escrito de la Convocatoria, contraviniendo lo dispuesto dentro de los Artículo 164, 167 y 206 del Código General del Proceso.

Con relación a la Convocatoria de Conciliación Prejudicial Ley 2220 de 2022 al medio de control de nulidad y restablecimiento del derecho, identificada bajo el expediente 2025- 558481, promovida por JESUS ORLANDO ARARAT Y CIA LTDA, decidió NO PRESENTAR NI ACOGER FORMULA DE ARREGLO CONCILIATORIO, por los siguientes motivos:

En el caso concreto, no se acredita la causal de nulidad de invocada de conformidad con lo establecido dentro del Artículo 137 de la Ley 1437 de 2011, razón por la cual debe darse aplicación a lo dispuesto en el Artículo 88 de la citada Ley, esto es, mantener incólume la legalidad de los Actos Administrativos impugnados.

Se considera que existe i) Caducidad de la Acción, como quiera que el medio de control pretendido excede el plazo establecido dentro del literal i) del Artículo 164 del CPACA.; ii) Pago., como forma de extinción de la obligación como quiera que la Entidad dio cumplimiento a lo dispuesto dentro del Artículo 67 de la Ley 388 de 1997; iii) Inexistencia del Daño Antijurídico, como quiera que la solicitud indemnizatoria proviene de un comportamiento violatorio al Artículo 77 de la Ley 1801 de 2016 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

<b>Radicación</b>	<b>Despacho</b>	<b>Tipo de proceso</b>	<b>Convocante</b>	<b>Demandado</b>
063-E-2025-224281	Procuraduría 18 Judicial	Conciliación Prejudicial – Medio de Control Nulidad y Restablecimiento del Derecho	MARIA FERNANDA PORTILLA	EDRU EICE
E-2025-558481	Procuraduría 19 Judicial	Conciliación Prejudicial – Medio de Control Nulidad y Restablecimiento del Derecho	JESUS ORLANDO ARARAT Y CIA LTDA	EDRU EICE

**Tabla 5. Conciliaciones.**

Demanda arbitral de conformidad con la Ley 1563 de 2012 – Demandante: EDRU EICE – Demandado: FIDEICOMISO ALIANZA PARA LA RENOVACIÓN URBANA DE CALI – en adelante ARUC.

Acción de Controversias Contractuales - Convenio de Cooperación del 13 de agosto de 2013 - Centro de Conciliación y Arbitraje Cámara de Comercio de Cali.

La demanda fue retirada en virtud de la firma de un contrato de transacción entre las partes involucradas.

#### **4.2.4. Derechos de petición**

En el período comprendido entre enero y diciembre de 2025, en cumplimiento a la solicitud relacionada con el registro y reporte de los Derechos de Petición recibidos por la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU, la distribución mensual de los Derechos de Petición fue el siguiente:

DERECHOS DE PETICIÓN	CANTIDAD
Enero	11
Febrero	14
Marzo	11
Abril	16
Mayo	21
Junio	11
Julio	19
Agosto	9
Septiembre	13
Octubre	7
Noviembre	1
Diciembre	2
<b>TOTAL</b>	<b>135</b>

**Tabla 6. Número de derechos de petición.**

#### 4.2.5. Liquidaciones Contractuales

Durante el transcurso del presente año, específicamente entre enero y diciembre, la EDRU ha desarrollado un proceso sistemático y riguroso relacionado con la liquidación de contratos, cuya terminación se dio en las vigencias 2023 y 2024, así:

<b>Año 2024: Balance de contratos liquidados</b>	
Total de contratos para trámite de liquidación	12
Contratos liquidados	11
Contratos pendientes de firma de la gerencia	0
Contratos pendientes de firma del contratista	0
Contratos en trámite con aseguradora (impedimento para liquidar)	1

**Tabla 7. Contratos liquidados 2024.**

<b>Años 2021 a 2023: Balance de contratos liquidados</b>	
Total de contratos para trámite de liquidación	42
Contratos liquidados	25
Contratos pendientes de firma del contratista	2
Contratos en trámite de liquidación unilateral	0
Contrato con pérdida de competencia para liquidar	1
Contratos sujetos a liquidación del contrato principal	9
Contratos en revisión del acta de liquidación de la oficina jurídica	3
Contratos pendientes por proyectar acta de liquidación	2

**Tabla 8. Contratos liquidados 2021 a 2023.**

Así mismo, resulta importante señalar que para el desarrollo del trámite de liquidación y cierre de negocios jurídicos, la oficina jurídica ha llevado a cabo un análisis detallado y un seguimiento permanente de las distintas etapas del proceso de liquidación contractual, con el propósito fundamental de garantizar un cierre formal, oportuno y conforme a la normatividad vigente. Esta labor incluye la verificación del cumplimiento de los términos pactados, la correcta aplicación de las normas contenidas en la Ley 80 de 1993, Manual de Contratación de la EDRU y demás disposiciones aplicables, y el control de los aspectos técnicos, financieros y jurídicos que intervienen en la liquidación.

La gestión de liquidaciones ha incluido la proyección y seguimiento de aquellos contratos de vigencias anteriores que aún requieren cierre, con miras a asegurar la regularización y depuración oportuna de estos procesos. Estas actividades, articuladas bajo criterios técnicos y jurídicos, permiten un cierre ordenado de la contratación manejada por la entidad, favoreciendo el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales tanto para la EDRU como para los contratistas.

De esta forma, el trabajo desarrollado en materia de liquidaciones es un componente clave para garantizar la eficiencia, legalidad y responsabilidad en la administración de los contratos de la EDRU, en cumplimiento con el marco normativo aplicable y las mejores prácticas institucionales.

Se precisa que las liquidaciones relacionadas fueron gestionadas, elaboradas y tramitadas durante la presente vigencia 2025, en cumplimiento de las funciones y responsabilidades que le competen a la EDRU y de conformidad con los términos establecidos en la normatividad aplicable para las liquidaciones contractuales.

## **5. Gestión de control interno y rendición a entes externos**

La gestión de control interno constituye un componente estratégico para garantizar la transparencia, la eficiencia administrativa y la correcta ejecución de los recursos públicos. Durante el periodo del presente informe, la Oficina de Control Interno de la EDRU, desarrolló un trabajo articulado orientado a fortalecer los mecanismos de autocontrol, asegurar el cumplimiento normativo y acompañar de manera proactiva los procesos de auditoría interna y externa.

En este marco, se destacan las siguientes acciones:

- La entidad atendió los diferentes ejercicios de control fiscal por parte de la Contraloría General de Santiago de Cali, en el marco de su *Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial (PVCFT) – Vigencia 2025*.
- Acompañamiento permanente a los entes de control, facilitando el acceso a la información, documentación y evidencias requeridas.

- Gestión oportuna de respuestas y soportes técnicos, asegurando la claridad y pertinencia de la información entregada.
- Formulación e implementación de planes de mejora, derivados de las observaciones realizadas, orientados a corregir debilidades, prevenir riesgos y optimizar la gestión institucional.

Este proceso no solo permitió atender de manera adecuada las auditorías, sino que también fortaleció la cultura de control interno en la EDRU, consolidando prácticas de transparencia y rendición de cuentas hacia los órganos de control y la ciudadanía.

La Contraloría General de Santiago de Cali en su Plan de Vigilancia y Control Fiscal Territorial – PVCFT Vigencia 2025, realizó a la EDRU los siguientes ejercicios de auditoría.

<b>Tipo de auditoría</b>	<b>Informe</b>
Cierre fiscal vigencia 2024. Administración central del distrito especial de Santiago de Cali y entidades descentralizadas	23-mayo-2025
Informe de la cuenta general del presupuesto y del tesoro, vigencia 2024. Administración central del distrito especial de Santiago de Cali y entidades descentralizadas	03-junio-2025
Informe Anual sobre el estado de los recursos Naturales	02-julio-2025
Auditoría Financiera de Gestión y Resultados - AFGR a la Empresa Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. – Vigencia 2024	22-julio-2025
Evaluación a la Gestión Contractual de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EICE - EDRU EICE, Centro de Diagnóstico Automotor del Valle Ltda. - CDAV y METRO CALI S.A., en acuerdo de Reestructuración, vigencia 2024 y 1º Semestre 2025	nov 11 de 2025
Intersectorial Verificar la Inversión Ambiental y el Comportamiento de Indicadores Ambientales en el Distrito Especial de Santiago de Cali, 2024 hasta el julio 31 de 2025	nov 27 de 2025

**Tabla 9. Auditorías.**

En el cierre fiscal de la vigencia 2024, la Contraloría General de Santiago de Cali, en su Informe final a la Administración central del distrito especial de Santiago de Cali y entidades descentralizadas, en el numeral 7.2. Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana - EDRU E.I.C.E. menciona:

- Relaciona 3 hallazgos con presunta Incidencia Disciplinaria - constitución de los gastos comprometidos vigencia 2024 sin justificación técnica.
- En el Informe de la cuenta general del presupuesto y del tesoro, vigencia 2024, Administración central del distrito especial de Santiago de Cali y entidades descentralizadas. La Contraloría General de Santiago de Cali, no emitió observaciones ni hallazgos para la EDRU.
- En el Informe anual sobre el estado de los recursos naturales y del ambiente en el distrito especial de Santiago de Cali 2024. La Contraloría General de Santiago de Cali, no emitió observaciones ni hallazgos para la EDRU.
- En la Auditoría Financiera de Gestión y Resultados - AFGR a la Empresa Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. – vigencia 2024, el ente de control determinó 6 hallazgos de los cuales 3 son administrativos y 3 son con incidencia Disciplinaria.

En el marco de las auditorías externas realizadas por la Contraloría General de Santiago de Cali, es pertinente destacar los siguientes resultados que evidencian la solidez financiera y administrativa de la EDRU:

- Opinión financiera 2024 es "*Limpia o sin salvedades*".
- Concepto consolidado del macroproceso presupuestal, *RAZONABLE* ... y obedece a los resultados del "Concepto sobre la gestión presupuestal" y del "Concepto sobre la gestión y resultados" ...
- Concepto gestión presupuestal, de acuerdo con los resultados de la presente auditoría, a continuación, se determina que el concepto es: "*RAZONABLE o sin salvedades*".
- Concepto sobre la gestión y resultados, La Contraloría General de Santiago de Cali como resultado de la auditoría realizada, conceptúa que la gestión, es "*FAVORABLE*" producto de la evaluación a la contratación y a los planes, programas y proyectos del plan estratégico.

- Fenecimiento de la cuenta fiscal, fenece la cuenta rendida por la entidad de la vigencia fiscal 2024, como resultado de la Opinión a los Estados Financieros LIMPIA, y el Concepto Consolidado del Macroproceso Presupuestal RAZONABLE.
- Concepto sobre la calidad y eficiencia del control fiscal interno, emite un concepto “EFICIENTE”, de acuerdo con los criterios establecidos de la eficiencia y calidad del control interno fiscal.
- Concepto sobre la efectividad del plan de mejoramiento, según los rangos de calificación que estos planes se encuentran “CUMPLIDOS”.
- Concepto sobre la rendición de la cuenta, se emite un concepto FAVORABLE de acuerdo, con una calificación de 91,9 /100 puntos, observándose que cumplió con la oportunidad en la rendición de la cuenta dentro del plazo establecido para ello, en el día 28 de febrero de 2025.

Para cada uno de los hallazgos citados el 14 agosto de 2025 se suscribió desde la EDRU el respectivo plan de mejoramiento.

La últimas auditorías de la Contraloría General de Santiago de Cali, el ente de control no determinó observaciones ni hallazgos para la EDRU.

En conclusión, en la vigencia 2025 de los 6 ejercicios de auditoría realizados a la EDRU por parte de la Contraloría General de Santiago de Cali a la fecha de corte solamente se han determinado hallazgos en 2 auditorías.

El cumplimiento del PAA Programa Anual de Auditorías en la vigencia 2025 corresponde al 96%, los 24 ejercicios de auditoría realizados en el PAA, corresponden a temáticas diferentes y en los que la periodicidad puede ser mensual, semestral o anual.

Frente a los planes de mejoramiento la EDRU tiene vigentes 2 planes correspondientes a las auditorías del cierre fiscal vigencia 2024 y Auditoría Financiera de Gestión y Resultados - AFGR a la EDRU – Vigencia 2024, los cuales tienen los soportes de las acciones realizadas dentro de los plazos para el cumplimiento con fecha de finalización a diciembre 30 de 2025.

### 5.1. Informes en plataformas externas

Se verificó por parte de la oficina de control interno el cumplimiento en el envío de la información en los plazos definidos por los entes externos, así:

<b>Tipo de Informe</b>	<b>Periodo</b>
Rendición formatos periodo 202413 aplicativo SIA Contralorías Sistema Integral de Auditoría	Vigencia 2024
Rendición de información a entes de control: Contaduría Schip	Trimestral
Informe control interno contable.	Vigencia 2024
Rendición Contratos aplicativo SIA Observa y SECOP	Enero a Agosto
Reporte estándares mínimos del SG-SST de acuerdo con el artículo 28 de la Resolución 0312 de 2019.	Vigencia 2024
Reporte anual de información a través del Formulario Único de Reporte y Avance de Gestión FURAG	Abril 2025
Requerimientos derechos de autor vigencia 2024	Marzo
Seguimiento a Planes de mejoramiento vigentes	Enero a junio 2025
Cumplimiento del registro la declaración de renta a la plataforma del SIGEP	Agosto 2025
Presentación de la información CISA	Junio 2025
Reporte Índice de Transparencia y Acceso a la información ITA	Agosto 2025
Reporte DNI Directorio Nacional de Infraestructura 2025	DNI Fase 1_2025 Mayo

**Tabla 10. Informes presentados a entes externos.**

La EDRU se encuentra adelantando acciones para la implementación del Programa de transparencia y ética pública acorde al Decreto 1122 de 30 agosto de 2024, por el cual se reglamenta el artículo 73 de la Ley 1474 de 2011, modificado por el artículo 31 de la Ley 2195 de 2022, en lo relacionado con los Programas de Transparencia y Ética Pública.

Esta norma en su ARTÍCULO 2.1.4.4.1.2. Metodología y estructura de los Programas de Transparencia y Ética Pública. PARÁGRAFO 5. Determina que las entidades del orden territorial tienen hasta (2) años para incorporarla, siendo la fecha límite el 30 de agosto de 2026.

La oficina de control Interno desde la tercera línea de defensa acompaña a la entidad en verificar el cumplimiento de las obligaciones de ley, la adecuada realización de las actividades propias definidas en los procesos y procedimientos de la entidad.

Desde el área se realizan los seguimientos y revisiones necesarios para garantizar el cumplimiento del suministro de información a los entes externos que lo requieren.

La revisión independiente de los procesos, se realiza con profesionales que permitan la revisión individual de los diferentes documentos necesarios en la ejecución del ejercicio auditor.

Para la Gerencia de la EDRU es importante la Oficina de Control Interno y por eso se ha fortalecido el equipo de trabajo con profesionales idóneos y responsables en dichas actividades para alertar a tiempo sobre posibles materializaciones de riesgos en los procesos y acciones de la entidad.

## **6. Fortalecimiento Institucional y Modernización Organizacional**

Durante el período 2024–2025, la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E. adelanta un proceso de transformación organizacional orientado a fortalecer su capacidad técnica, administrativa y operativa, con el propósito de responder de manera más efectiva a los retos de ciudad y a los lineamientos del Plan de Desarrollo Distrital.

En el año 2024, la empresa contaba con una estructura básica integrada por áreas esenciales que respaldaban la gestión administrativa, financiera, jurídica y de proyectos. Si bien esta conformación permitió asegurar la operatividad institucional, evidenció limitaciones para asumir proyectos urbanos de mayor escala y complejidad con un enfoque integral.

A partir de este diagnóstico, en la vigencia 2025 la EDRU avanza en la consolidación de una estructura organizacional más robusta y especializada, que incorpora la creación y/o fortalecimiento de dependencias estratégicas orientadas a optimizar la planeación, ejecución y seguimiento de los proyectos misionales.

- Área de Estructuración, encargada de liderar el diseño y estructuración técnica, financiera y legal de proyectos estratégicos.
- Área de Macroproyectos, que permite atender iniciativas de gran escala con un enfoque integral y multisectorial, tales como, los Planes Parciales de renovación urbana del centro de Cali.
- Área de Desarrollo Económico y Social, orientada a articular los proyectos urbanos con las dinámicas sociales y económicas de la ciudad.
- Área de Gestión Predial, Urbanística e Inmobiliaria, que fortalece los procesos de adquisición, legalización y manejo del suelo.
- Cargos especializados como la Coordinación BIM y la Coordinación de Estructuración, que promueven la adopción de metodologías modernas y herramientas tecnológicas de vanguardia.

Adicionalmente, se robustecieron áreas transversales como la Oficina de Planeación, la Secretaría General, la Dirección Administrativa, la Dirección Jurídica, la Dirección Financiera y una Asesoría Comercial y Financiera para las nuevas unidades de negocio, asegurando mayor soporte institucional y eficiencia en los procesos internos.

En paralelo, la entidad avanzó en la actualización de los procesos y procedimientos del Sistema de Gestión de la Calidad (SGC), alineándose con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG). Este fortalecimiento ha permitido:

- Optimizar la planeación y el seguimiento institucional.
- Mejorar la gestión administrativa, financiera y jurídica con criterios de transparencia y eficiencia.
- Incrementar la capacidad técnica y operativa para la ejecución de proyectos de impacto urbano y social.

Con estas transformaciones, la EDRU se posiciona como una entidad más sólida, moderna y eficiente, preparada para liderar proyectos de renovación urbana, macroproyectos estratégicos y procesos de gestión predial y urbanística que aportan al desarrollo sostenible y competitivo de Santiago de Cali.

## **6.1 Sistema de Gestión de la Calidad (SGC)**

En el marco del proceso de transformación institucional que adelanta la EDRU, y en línea con las metas estratégicas del Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Cali, Capital Pacífica de Colombia”, se ha iniciado un proceso integral de fortalecimiento del Sistema de Gestión Integrado (SGI). Este ejercicio tiene como objetivo central alinear la gestión organizacional con los estándares de calidad, eficiencia y transparencia establecidos por la Función Pública y aplicables a través del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.

En consecuencia, se han implementado las siguientes estrategias de fortalecimiento:

- Planificación de los cambios desarrollando un plan de trabajo para actualizar y armonizar el Sistema de Gestión Integrado de acuerdo al Modelo de Operación por Procesos – MOP y teniendo en cuenta el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG.
- Clasificación de los documentos de acuerdo a los procesos estratégicos establecidos en la empresa.
- La totalidad de los documentos identificados fueron clasificados conforme al listado maestro de documentos y asociados a los procesos definidos en el MOP.
- Actualización masiva de los documentos identificados y clasificados por proceso en relación a la versión, fecha de entrada en vigencia, incorporación del encabezado el área responsable y actualización de la codificación de acuerdo al Mapa de Operación por Procesos vigente
- Creación de un repositorio digital unificado, alojado en el servidor institucional, lo que mejora el acceso, reduce la obsolescencia documental y asegura la trazabilidad.
- Integración progresiva del Sistema de Gestión Integrado con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG, buscando una gestión coherente, orientada al resultado y enfocada en la mejora continua:
- Articulación del Sistema de Gestión Integrado con las 7 dimensiones del MIPG.
- Incorporación de políticas de gestión y desempeño institucional.
- Inclusión de análisis de riesgos y controles internos en las caracterizaciones de procesos.
- Designación de enlaces por proceso para fortalecer la apropiación institucional del Sistema de Gestión Integrado.
- Capacitación y socialización con equipos de trabajo para asegurar la comprensión y la implementación del sistema como herramienta de mejora continua.
- Este proceso responde al compromiso de la EDRU por consolidarse como una entidad moderna, transparente, eficiente y orientada a resultados.

El fortalecimiento del Sistema de Gestión Integrado ha conllevado a:

- Mejorar su capacidad de planeación, seguimiento y evaluación de sus procesos.
- Asegurar la trazabilidad documental y la toma de decisiones basada en evidencia.
- Avanzar en el cumplimiento normativo, especialmente frente a la implementación del MIPG.
- Contribuir a la generación de confianza ciudadana, al garantizar una gestión pública más efectiva y responsable.

## **6.2 Implementación de la Metodología BIM (Building Information Modeling)**

El Building Information Modeling (BIM), definido por la NTC-ISO 19650-1:2021 como el uso de una representación digital compartida de un activo construido, permite optimizar los procesos de diseño, construcción y operación, proporcionando una base confiable para la toma de decisiones. Esta metodología, reconocida a nivel mundial como el estándar más avanzado de la industria de la construcción, genera beneficios tangibles como la reducción de errores y reprocesos, la optimización de costos y tiempos, y la colaboración en tiempo real entre los diferentes actores del proyecto.

En este contexto, en la vigencia 2025 se inicia con la adopción de la metodología BIM (Building Information Modeling) por parte de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E. adquiere una relevancia estratégica para el fortalecimiento institucional y la modernización de la gestión urbana. La EDRU es actualmente la única entidad pública del suroccidente del país que desarrolla un proceso integral de capacitación e implementación de esta metodología, reafirmando su compromiso con la innovación, la transparencia y la eficiencia en la ejecución de proyectos de ciudad, y consolidándose como un referente regional en la aplicación de herramientas tecnológicas para la gestión del territorio.

En el marco de la Estrategia Nacional BIM 2020–2026, derivada del CONPES 3975 sobre transformación digital e inteligencia artificial, la EDRU avanza de manera decidida en la implementación de esta metodología, orientada a fortalecer la consistencia, eficiencia y eficacia de sus procesos misionales.

Con ello, la entidad reafirma su liderazgo en la modernización del sector público y su aporte a la construcción de una Cali más sostenible, inteligente y competitiva.

Para este propósito, se ejecuta un contrato con la firma Naska Digital, seleccionada por su reconocida idoneidad, experiencia y capacidad técnica en la materia. A la fecha, dicho contrato presenta un avance del 75 % y contempla tres etapas fundamentales: evaluación, documentación BIM y capacitación del personal, componentes esenciales para consolidar la implementación plena de la metodología en la entidad.

En la primera etapa del proceso se realizó un diagnóstico integral del estado actual de la organización, que incluyó reuniones con las distintas áreas y la revisión de capacidades, procesos y tecnologías institucionales. Este ejercicio permitió identificar oportunidades de mejora y establecer una base sólida para orientar la transformación organizacional de la EDRU.

De manera paralela, se desarrollaron capacitaciones presenciales dirigidas a líderes y responsables de las áreas de la entidad, con énfasis en gestión estratégica, eficiencia operativa y toma de decisiones basada en datos. Durante estas sesiones se aplicaron herramientas como el Canvas de comunicación, los acuerdos de servicio, los indicadores BIM y las rutas de mejoramiento, orientadas a optimizar procesos, fortalecer la articulación interinstitucional y alinear los equipos de trabajo con los objetivos estratégicos.

En el marco de este proceso, 61 funcionarios y contratistas recibieron formación para la obtención de la certificación buildingSMART Entry, correspondiente al nivel introductorio en digitalización y metodología openBIM.

Adicionalmente, se adelantó un proceso de fortalecimiento especializado en supervisión y revisión de modelos BIM, en el cual 50 personas participaron en la etapa de formación, 30 culminaron el proceso de capacitación y 25 colaboradores obtuvieron la certificación, contribuyendo al fortalecimiento de la capacidad técnica de la entidad en materia de seguimiento, control y aseguramiento de la calidad de los proyectos en ejecución.

La EDRU realizó el programa de formación en documentación BIM, orientado al fortalecimiento de competencias en coordinación de modelos, control y seguimiento en obra, y entrega de modelos récord, según se detalla en el cuadro siguiente:

<b>Curso</b>	<b>Contenido</b>	<b>Horas</b>
Gestión y Planeación BIM	Planeación y seguimiento basados en el Plan de Ejecución BIM. Asistencia de todas las áreas de la EDRU.	20
Generación de Modelos BIM	Modelado 3D, coordinación, actualización de modelos en obra y generación de información BIM.	56
Coordinación BIM y CDE	Coordinación y gestión de la información en un Entorno Común de Datos (CDE).	20
Interventoría BIM	Preconstrucción y seguimiento en obra para perfiles técnicos, supervisores y administrativos.	16
Presupuestos con BIM	Elaboración de presupuestos a partir de modelos BIM.	40
Modelos As-Built con BIM	Entrega de modelos récord o as-built. (de lo entregado)	16

**Tabla 11. Programas de formación en desarrollo.**

Al cierre del 2025, la empresa espera alcanzar un nivel uno de madurez BIM, en alineación con los principios de colaboración de la ISO 19650.

Este nivel se caracteriza por el trabajo conjunto entre disciplinas a través de modelos digitales independientes pero coordinados dentro de un sistema centralizado para la gestión de la información de los proyectos. Su implementación permitirá identificar posibles interferencias con anticipación, optimizar la planificación y reducir errores, generando mayor eficiencia en costos, tiempos y calidad de los proyectos.

Este avance representa un hito en la transformación digital de la EDRU y en la modernización de la infraestructura pública.

### **6.3 Fortalecimiento de la gestión administrativa**

Gracias a una gestión administrativa eficiente, y como se mencionó con anterioridad, la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E. hoy cuenta con un espacio adicional destinado a sus colaboradores, esto permitió realizar una redistribución integral de las áreas internas. La reorganización garantizó una ubicación óptima de los puestos de trabajo y mejoró las condiciones de ventilación, iluminación y superficie mínima por persona, optimizando así el entorno laboral y la productividad.

La ampliación de las instalaciones hizo posible la adecuación y modernización de espacios clave, como la cocina, los baños y las oficinas administrativas, además de la dotación de mobiliario en excelentes condiciones, generando ambientes ergonómicos, seguros y funcionales para el desarrollo de las actividades laborales.

Entre las principales acciones ejecutadas se destacan:

- La redistribución de espacios (cocina, baños y oficinas) para mejorar la ventilación, el confort y las condiciones de usabilidad y habitabilidad.
- La gestión de un área adicional mediante comodato, que permitió una ubicación adecuada para todos los funcionarios.

- La dotación de mobiliario nuevo y en óptimas condiciones, asegurando ambientes ergonómicos y funcionales para el trabajo diario.

Como resultado de esta intervención, y con una inversión total de \$325 millones, se logró la adecuación integral de las instalaciones, equipadas con mobiliario de alta calidad y en cumplimiento de los estándares de confort, seguridad y salud ocupacional. Esta acción reafirma el compromiso de la EDRU con el bienestar, la dignidad y el desempeño eficiente de su talento humano, fortaleciendo las condiciones necesarias para el cumplimiento de su misión institucional.

### **6.3.1. Infraestructura física**

Al momento de recibir las instalaciones, se evidenció una distribución inadecuada de los espacios, lo que generaba incumplimientos frente a disposiciones establecidas en la Resolución 2400 de 1979 (Reglamento de Higiene y Seguridad Industrial), la Resolución 1016 de 1989 (Programas de Salud Ocupacional) y la Resolución 1111 de 2017 (Estándares Mínimos del SG-SST), principalmente en aspectos relacionados con condiciones locativas, ventilación y áreas mínimas de trabajo.

Velando por el bienestar de los colaboradores y el cumplimiento de la normativa vigente, la EDRU implementó un conjunto de acciones orientadas a garantizar espacios laborales seguros, cómodos y funcionales.

### **6.3.2. Tecnologías de la información (TI)**

En este periodo el área administrativa ha realizado una inversión cercana a los \$425 millones en tecnologías de la información, alcanzado un nivel de madurez tecnológica gestionado (nivel 4), lo que significa que los procesos son estandarizados, medidos mediante indicadores y sujetos a mejora continua. Este avance posiciona a la entidad en un escenario de control operativo, cumplimiento normativo y sostenibilidad tecnológica.

### **Gestión de respaldo y continuidad operativa:**

Se dispone de una solución robusta y automatizada de respaldo, soportada en infraestructura con redundancia (NAS en RAID 5) y herramientas de cifrado de nivel empresarial (AES-256), con políticas de retención y pruebas periódicas de recuperación. Esto garantiza la disponibilidad de la información y la resiliencia ante incidentes.

### **Planificación estratégica y normatividad:**

El Plan Estratégico de Tecnologías de la Información (PETI) fue actualizado y se encuentra plenamente alineado con la normatividad nacional e internacional, incluyendo Gobierno Digital, MIPG, ISO/IEC 27001, ITIL 4 y lineamientos de MinTIC, lo que asegura coherencia entre la estrategia tecnológica y los objetivos institucionales.

### **Gestión de riesgos y desempeño:**

Se han diseñado e implementado matrices de riesgos TIC, lo que permite monitorear el desempeño del área, anticipar incidentes y garantizar la trazabilidad de las decisiones tecnológicas.

### **Planes estratégicos:**

- Plan de Tratamiento de Tecnologías de la Información: define controles, responsables y plazos específicos para mitigar riesgos tecnológicos de manera estructurada.
- Plan de Seguridad y Privacidad de la Información: alineado con ISO/IEC 27001, ISO/IEC 27701, Ley 1266 de 2008, Ley 1273 de 2009, Decreto 1627 de 2012 y Decreto 2106 de 2019, asegurando la protección de datos personales, cumplimiento legal y fortalecimiento de la ciberseguridad institucional.

Es decir que el área de TI pasó de un escenario de alto riesgo operativo y baja madurez tecnológica a un estado gestionado (nivel 4), caracterizado por procesos estandarizados, respaldo confiable, normatividad aplicada y planes estratégicos que garantizan la seguridad de la información y la sostenibilidad de la gestión tecnológica en la empresa.

### 6.3.3. Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

El bienestar y la protección de los colaboradores constituyen un compromiso institucional permanente, por lo cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, la EDRU implementó el Plan de Trabajo Anual en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) 2025, orientado a prevenir riesgos, reducir accidentes laborales y promover entornos seguros y saludables para todos los funcionarios.

Resultados alcanzados:

- Ejecución del **88%** de las actividades programadas en el plan.
- Cumplimiento del **100%** del Plan de Capacitaciones, abordando temas como prevención de riesgos psicosociales, manejo defensivo, brigadas de emergencia, ergonomía y convivencia laboral.
- Realización de inspecciones de seguridad y adecuaciones en las oficinas, garantizando condiciones óptimas para el desarrollo de las actividades.

### 6.3.4. Talento humano

El talento humano constituye el eje central de la gestión institucional. En 2025, la EDRU adelantó un autodiagnóstico del área, con el propósito de fortalecer los planes estratégicos, de capacitación y bienestar, alineados al ciclo de vida del servidor público y al MIPG.

**Avances destacados:**

- Migración al sistema AWA para nómina y prestaciones sociales, mejorando eficiencia y control.
- Normalización del proceso de aportes con la ARL Bolívar, subsanando inconsistencias por más de \$2.303.300 pesos.
- Actualización del Plan Estratégico de Talento Humano 2025 con indicadores de gestión.

- Implementación de instrumentos como el Código de Integridad, Manual de Convivencia Laboral y Política de Desconexión Laboral.
- Ejecución de actividades de bienestar que fortalecen la cultura organizacional (celebraciones, y espacios de integración).

#### **6.4. Transparencia y acceso a la información pública**

Durante la vigencia 2025, la EDRU alcanzó importantes resultados en materia de gestión institucional, transparencia y rendición de cuentas:

En el marco de la planeación estratégica y en concordancia con los lineamientos del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG), la entidad alcanzó un crecimiento significativo en el Formulario Único de Reporte de Avance en la Gestión (FURAG), al registrar un incremento de 11 puntos respecto a la vigencia 2024.

Este avance evidencia la consolidación de prácticas de gestión más eficientes, la implementación de mecanismos de control interno robustos y la mejora sustantiva en la articulación de los procesos misionales, estratégicos y de apoyo. El resultado alcanzado constituye un reflejo de la efectividad de las acciones de planeación, seguimiento y evaluación adoptadas por la entidad, así como del fortalecimiento de la cultura organizacional orientada a la transparencia, la calidad del servicio y la generación de valor público. De igual manera, este desempeño permite proyectar escenarios de sostenibilidad institucional y posiciona a la empresa como un referente en el sector, al demostrar capacidad de respuesta frente a los desafíos de modernización administrativa y cumplimiento normativo.

En el marco de la planeación estratégica institucional, la obtención del resultado del Índice de Transparencia y Acceso a la Información (ITA) constituye un insumo clave para la medición del desempeño organizacional en materia de apertura, rendición de cuentas y cumplimiento normativo.

En la vigencia 2025, la entidad alcanzó un puntaje de 97/100 en el ITA, lo cual evidencia un nivel sobresaliente en la implementación de mecanismos que garantizan el acceso oportuno, claro y verificable a la información pública.

Este resultado refleja la madurez en la gestión de la información, la adopción de buenas prácticas administrativas y el alineamiento con los lineamientos de gobierno abierto, fortaleciendo la confianza ciudadana y consolidando a la entidad como referente en el sector. Así mismo, su inclusión en el tablero de control estratégico permite la toma de decisiones basada en evidencia y la definición de planes de mejora continua que aseguren la sostenibilidad de los estándares de transparencia y el cumplimiento de los compromisos de integridad institucional.

En línea con el MIPG y el Plan de Desarrollo Distrital, fortalecimos las estrategias de diálogo ciudadano mediante espacios de participación y mecanismos que garantizan la voz de la comunidad en los proyectos urbanos. Este enfoque ha permitido diseñar intervenciones más pertinentes y sostenibles, fortalecer el tejido social y promover un desarrollo urbano equitativo, resiliente y con enfoque territorial, donde la ciudadanía es protagonista de la transformación de su ciudad.

## **7. Cumplimiento del Plan de Desarrollo Distrital**

En el marco del Plan de Desarrollo Distrital 2024 - 2027 "Cali, Capital Pacífica de Colombia", se reconoce la necesidad de articular los esfuerzos de desarrollo de la ciudad en línea con los objetivos estratégicos definidos para este periodo. El propósito es asegurar que las acciones y políticas implementadas estén en concordancia con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo, especialmente aquellas orientadas hacia la sostenibilidad, la resiliencia territorial, y la consolidación de un territorio planificado y conectado.

Este Plan de Desarrollo, se ha trazado grandes propósitos de ciudad, cada uno de ellos con sus respectivos retos. En este contexto,

**El Propósito 1 - Cali Reconciliada:** Esto supone restaurar las heridas generadas por las circunstancias sociales que ha atravesado nuestro territorio en los últimos años y recomponer nuestro tejido social que fue dramáticamente quebrantado por las desigualdades existentes. Esto lo vamos a lograr reconociendo que, a pesar de nuestras diferencias, es más aquello que nos une, y que podemos realizar acuerdos sobre lo esencial para nuestro bienestar. Somos conscientes de que la reconciliación es una tarea ardua, pero estamos convencidos que será tremendamente positiva para recuperar a Cali.

**Los retos asociados a este propósito son:**

- Seguridad, Convivencia y Justicia
- Oportunidades para la integración social y económica

**El Propósito 2 - Cali Renovada y Sostenible** busca ser referente en sostenibilidad y resiliencia territorial, alineando el progreso de la urbe con su zona rural y todo su entorno natural. Para lograrlo, se requiere recuperar las bondades del territorio a través de la armonización del espacio natural con el construido, y potenciar sus fortalezas a través de la atención de las problemáticas generadas por el crecimiento urbano desorganizado y los efectos derivados del cambio climático.

**Los Retos asociados a este propósito son:**

- Territorio Planificado y Conectado
- Territorio Resiliente y Biodiverso

Así mismo, el Plan contempla proyectos de carácter estratégico indicativo, desde los cuales se buscará contribuir a la consolidación de una Cali Reconciliada, Renovada y Sostenible, y con Buen Gobierno, a partir del desarrollo como un hecho multidimensional e intersectorial.

En alineación con el Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 “Cali, Capital Pacífica de Colombia”, la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E. cuenta con el indicador de producto 62010010016: “Estrategias de innovación para la diversificación del portafolio de servicios implementadas”, lo cual reafirma su rol estratégico dentro del propósito Cali Renovada y Sostenible. Este indicador tiene como meta cuatrienal la implementación de once (11) estrategias y contempla, para la vigencia 2025, la ejecución de cuatro (4) acciones clave: la presentación de un rediseño organizacional ante la Junta Directiva de la entidad para su adopción por parte del señor Alcalde, así como la suscripción de tres (3) convenios, contratos interadministrativos o negocios jurídicos orientados a la intervención, aprovechamiento, mejoramiento y/o renovación del espacio público. Con este indicador, la EDRU fortalece su capacidad operativa e institucional, contribuyendo a la planificación territorial, la sostenibilidad urbana y la modernización de la gestión pública.

**Actividad 1:** Un (1) rediseño organizacional presentado en la vigencia 2025 adoptado por la Junta Directiva de la EDRU y aprobado por el señor Alcalde.

**Explicación de la actividad:** La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana EDRU EICE avanza en un proceso de fortalecimiento institucional, articulado en tres dimensiones para potenciar su capacidad operativa, adaptabilidad estratégica y sostenibilidad técnica.

En primer lugar, se está ejecutando un plan de modernización de la infraestructura tecnológica y física, que contempla la adquisición de estaciones de trabajo de alto rendimiento, y plataformas con estándares avanzados de ciberseguridad. También se han renovado espacios físicos bajo criterios de ergonomía, y cumplimiento normativo, mejorando la funcionalidad operativa y la interacción entre áreas.

En segunda instancia, la EDRU EICE ha adoptado un modelo de diversificación empresarial basado en el mercado, estudios de viabilidad financiera y análisis multicriterio para seleccionar y/o reactivar nuevas líneas de negocio en sectores estratégicos como la consultoría, la estructuración de proyectos de inversión público-privada (APP) y la gestión de activos urbanos con enfoque ambiental, social y de gobernanza.

En el componente técnico-operativo, se ha consolidado una arquitectura organizacional con grupos de trabajo interdisciplinarios formados por perfiles altamente calificados, incluyendo especialistas en planeación urbana, ingenieros con competencias en análisis geoespacial, economistas con experiencia en modelación financiera y profesionales en innovación y desarrollo.

Actualmente, la EDRU E.I.C.E. se encuentra adelantando el proceso de rediseño organizacional, con el propósito de evolucionar de una estructura básica (vigencia 2024), enfocada en funciones administrativas y de proyectos, hacia una estructura fortalecida y especializada. Este rediseño contempla la incorporación de direcciones estratégicas, como la Dirección de Estructuración, la Dirección de Macroproyectos, la Dirección de Desarrollo Económico y Social, y la Dirección de Gestión Predial, Urbanística e Inmobiliaria, así como cargos especializados, entre ellos la coordinación BIM. El Cumplimiento de la meta es del 100%.

**Actividad 2:** Firma de convenio/contrato interadministrativo y/o negocio jurídico en la vigencia, para realizar intervenciones de mejoramiento, aprovechamiento, intervención y renovación del espacio público.

**Explicación de la Actividad:** Para la vigencia 2025, la meta establecida corresponde a la suscripción de tres (3) convenios, contratos interadministrativos y/o negocios jurídicos. A la fecha, se han firmado los siguientes convenios y negocios:

- Convenio interadministrativo para la ejecución de las obras de Subterranización y reposición de redes de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, en el marco del proyecto de renovación urbana *“Implementación del recorrido patrimonial del complejo musical-dancístico de la salsa en el Barrio Obrero”*. Como mecanismo de gestión y administración eficiente de los recursos, el 13 de febrero de 2025 se constituyó un encargo fiduciario, que garantiza la viabilidad técnica, financiera y jurídica del convenio.
- Convenio Interadministrativo con la Alcaldía de Santiago de Cali, en el marco del Plan de Desarrollo Territorial No. 4132 de 2025, para la ejecución de planes y programas estratégicos. La primera entrega correspondió a los diagnósticos de los proyectos priorizados, los cuales servirán de base para la estructuración y puesta en marcha de las fases posteriores.
- Contrato Interadministrativo con la Secretaría de Educación de Santiago de Cali, cuyo objeto es realizar la interventoría integral al contrato adjudicado mediante concurso de méritos No. 4143.010.32.0966-2025. Dicho contrato tiene por objeto la elaboración de estudios técnicos, diseños, presupuesto y trámite de licencia de construcción para la Institución Educativa República de Argentina – sede principal y la Institución Educativa Policarpa Salavarrieta (Ficha EBI No. 26005788).
- Contrato con la Secretaria de Vivienda para la elaboración de estudios y diseños complementarios requeridos para la construcción de los proyectos denominados Bulevar Figueroa y corredor Cristo Rey tramo IV.
- Contrato con Secretaria de Gestión del Riesgo de Emergencias y Desastres para realizar la elaboración y/o ajuste de estudios y diseños para la rehabilitación y construcción del "centro integrado para la gestión del riesgo de emergencias y desastres con el fin de obtener la documentación necesaria para licenciar, gestionar permisos y viabilizar la construcción y continuidad del proyecto de construcción y dotación.

- Contrato con la Sociedad de Activos Especiales SAS para la Prestación de servicios integrales para la intermediación comercialización de bienes inmuebles, a través de mecanismos mixtos de enajenación mediante la publicación de activos en páginas web, subastas presenciales y pujas de manera electrónica de los activos que se encuentren administrados por la SAE SAS.

Con la firma de estos negocios jurídicos, la EDRU cumple con el 100 % de la meta establecida para 2025, fortaleciendo su rol como entidad gestora y ejecutora de proyectos estratégicos de ciudad.

## **8. Gestión Técnica**

### **8.1. Planes Parciales**

Los Planes Parciales de renovación urbana buscan recuperar un sector emblemático y deteriorado del centro de Cali mediante la revitalización de su vocación residencial, comercial, cultural y de servicios, articulando mejoras sociales, ambientales, de seguridad, movilidad y habitabilidad para crear un centro incluyente y competitivo; con nuevas viviendas, espacios públicos, equipamientos urbanos y una terminal del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO, los proyectos pretenden reconstruir el valor productivo y simbólico del área, fomentar la apropiación ciudadana y promover un desarrollo urbano sostenible que impulse la modernización y revalorización del corazón de la ciudad.

#### **8.1.1. Plan Parcial el Calvario**

El Plan Parcial El Calvario se localiza entre las carreras 10 y 12 y las calles 13 y 15. Fue adoptado mediante el Decreto No. 411.20.0868 de 2007 y posteriormente modificado por el Decreto No. 4112.010.20.0496 de 2017.

El Plan Parcial contiene el desarrollo de tres proyectos:

- Diseño, construcción y puesta en funcionamiento de la Estación Centro del SITM-MIO.
- Diseño y construcción del Centro Comercial Ciudad Paraíso, conformado por unidades inmobiliarias de uso mixto o múltiple.

- Diseño y construcción de la Unidad Residencial Paraíso Central, integrada por cuatro torres de 20 pisos de altura y 331 apartamentos en la primera torre ya construida, y una torre de parqueaderos también construida.

#### Avances en la gestión:

- La EDRU como gestora del plan parcial, coordina y acompaña la articulación efectiva con Metro Cali, el Ministerio de Transporte, EMCALI y la Promotora, para el fortalecimiento técnico, jurídico y de desarrollo integral del plan parcial, teniendo en cuenta que la construcción de la Estación Centro del SITM-MIO es requerida por Metro Cali, el Ministerio de Transporte aporta los recursos, EMCALI es la entidad prestadora de servicios públicos que aprueba los diseños de redes, y la Promotora como asociada a la EDRU es el gestor privado.
- Se logró un acuerdo con la Promotora para que esta, a través de un ejercicio de Ingeniería de valor realice el ajuste de diseños y presupuestos de la Estación Centro del SITM-MIO, adaptándose a las realidades presupuestales del Distrito.
- Se realizó el acompañamiento y el soporte jurídico conducente a la contratación de las obras de la estación del SITM - MIO.
- Se han realizado mesas de trabajo técnicas en conjunto con Metro Cali y la Promotora, logrando acordar los lineamientos de diseño que respondan a las necesidades específicas que debe atender el proyecto de la Estación Centro del SITM-MIO.
- Se recibieron los diseños y presupuestos finales de la Estación Centro del SITM-MIO. La EDRU y Metro Cali procedieron a revisarlos, para enviar observaciones a la Promotora (diseñadores).
- Se programa el recibo de los estudios, diseños y presupuestos finales de la Estación Centro del SITM-MIO, para septiembre de 2025.
- Se programa el recibo de los diseños y presupuestos finales con subsanación de observaciones de la Estación Centro del SITM-MIO.
- Dado el equilibrio financiero alcanzado por parte de la Promotora, para la construcción de la 2ª torre de 235 apartamentos de la Unidad Residencial "Paraíso Central".

- Se está coordinando el proceso por parte de la EDRU, para liberar espacio público y reubicar vendedores que provienen de la zona rural y que actualmente se localizan en el andén de la carrera 10 entre Calles 13 y 13A. Proceso que se adelanta de manera articulada con la Secretaría de Desarrollo Económico y la Secretaría de Seguridad y Justicia.
- Paralelo al ajuste de los diseños de la Estación Centro del SITM-MIO, se ha continuado con el acompañamiento a la Promotora, en la gestión y trámites para las aprobaciones requeridas, entre ellas: estudio de movilidad, Plan de Manejo de Tránsito (PMT), disponibilidad de servicios públicos, calidad de bien, licencia de intervención y ocupación del espacio público, Plan de Medidas de Manejo Ambiental (PMMA) y Plan de Gestión Integral de Residuos de Construcción y Demolición (RCD).
- Se realiza seguimiento, coordinación y articulación con EMCALI en el desarrollo del proceso licitatorio que se adelanta actualmente, para la adecuación de la Subestación Eléctrica Centro, ubicada dentro del área del plan parcial. Proyectan fecha de inicio de ejecución, febrero de 2026.



Adicionalmente y en el marco del desarrollo del Plan Parcial, se avanzó en la consolidación jurídica y técnica del proyecto, a través de la elaboración de conceptos asociados a derechos de construcción, servicios públicos y estudios de títulos que permitieron identificar la situación jurídica de predios involucrados, apoyo a los procesos institucionales y de coordinación jurídica con la Promotora.

PLAN PARCIAL	UAU	OBSIDSCR	ETAPAS + AVANCE											TOTAL AVANCE PPARC	
			FURMULACI ON / ADOPCIÓN	%	GESTIÓN INMOB PROYECTOS	%	ADQUISICIÓN PREDIAL	%	GESTION SOCIAL	%	DISEÑOS Y APROBACIONES	%	AVANCE DE OBRAS		%
			6		6		5		5		3		75		100
EL CALVARIO	1	Estación MIO	1,00	100%	1,00	100%	0,83	100%	0,83	100%	0,43	85%	0,00	0%	36
	2	Centro Ccial	1,00	100%	1,00	100%	0,83	100%	0,83	100%	0,40	80%	0,00	0%	
	3	3.1 Torre 1 (331 aptos)	1,00	100%	1,00	100%	0,83	100%	0,83	100%	0,50	100%	12,50	100%	
	4	3.2 Torre 2 (254 aptos)	1,00	100%	1,00	100%	0,83	100%	0,83	100%	0,43	85%	0,00	0%	
	5	3.3 Torre 3 (331 aptos)	1,00	100%	1,00	100%	0,83	100%	0,83	100%	0,00	0%	0,00	0%	
	6	3.4 Torre 4 (254 aptos)	1,00	100%	1,00	100%	0,83	100%	0,83	100%	0,00	0%	0,00	0%	
	6		6		6		5		5		2		13		

**Tabla 12. Cuadro de seguimiento al avance del Plan Parcial según parámetros, etapas y ponderación**



### 8.1.2. Plan Parcial Ciudadela de la Justicia.

Situado entre las calles 12 y 13, y las carreras 10 y 12, con un total de 1,79 hectáreas, este plan de renovación urbana consta de dos Unidades de Actuación Urbanística -UAU:

- La UAU1 - Manzana A-0202 en donde se localiza el Búnker de la Fiscalía General de la Nación.

Área útil resultante UG1: 6.677, 8 m2

- 12 pisos
- Sótano y semisótano de parqueaderos
- 48.800 m2 de área construida
- Inversión estimada: COP 500.000.000.000

- La UAU2 – Manzana A-0203 en donde se encuentra el área de cesión obligatoria y la manzana denominada “usos complementarios”.
  - Área útil resultante UG2: 5.640,3 m<sup>2</sup>
  - Área espacio público efectivo: 2.572,2 m<sup>2</sup>

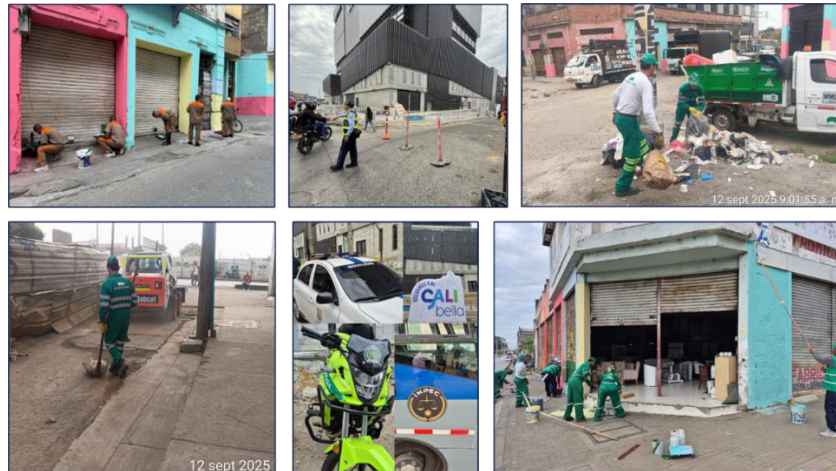
Avances en la gestión:



### **UAU 1 - Fiscalía General de la Nación – F.G.N.**

- Finalizó la ejecución de obras de la sede única regional de la Fiscalía General de la Nación, e inició operaciones en octubre de 2025.
- La inauguración del edificio se efectuó el día 4 de noviembre de 2025.
- Se realizó el diseño de alumbrado para el espacio público circundante al edificio y para la vía de la calle 12 entre carreras 10 y 11, diseño aprobado por la UAESP - EMCALI.
- Actualmente la EDRU gestiona por petición de la Fiscalía General de la Nación, la asignación de un espacio para parqueaderos provisionales al interior de la MZ203.

- La EDRU coordinó con EMCALI y realizó el acompañamiento a la Fiscalía General de la Nación, para la construcción de la canalización de la red eléctrica de media tensión para alimentar el edificio de la Fiscalía (principal y reserva), sobre el costado oriental de la calle 12 entre carreras 10 y 11.
- Se continúa la articulación con la Fiscalía General de la Nación en el tema de cargas urbanísticas, en procura de la definición jurídica que permita la ejecución de las obras y el cumplimiento de las obligaciones de las partes. Se han realizado 21 mesas de trabajo, 11 informes y comunicaciones al respecto por parte de EDRU, en las cuales se especifican los alcances, compromisos, obligaciones y se ofrecen alternativas técnicas y jurídicas para la ejecución de las cargas.
- La EDRU apoya con la gestión ante las diferentes entidades de la Administración Distrital, para el mejoramiento de las condiciones de seguridad, de atención social y de infraestructura física del entorno del edificio de la Fiscalía General de la Nación (vías, servicios públicos, espacio público y parqueaderos); logrando impactar en el mejoramiento del entorno social a través de la recuperación del espacio público.



## UAU 2 - Manzana A-0203 Usos complementarios

- Se adelantó la articulación institucional con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat -SVSH para la compra de 27 predios, incluyendo la gestión social y la ejecución del proyecto.

- La EDRU ha elaborado de manera esquemática, una modelación de alternativas de uso y aprovechamiento para esta manzana, con el fin de proceder a su gestión inmobiliaria
- Se realiza la promoción y búsqueda de inversionistas para el desarrollo de esta unidad de actuación.



En el marco del desarrollo del Plan Parcial, la EDRU adelantó diversas gestiones clave que fortalecen su rol como promotora del proyecto y gestora predial y social. Se remitieron comunicaciones a la Fiscalía General de la Nación, y se elaboraron conceptos que respaldan formalmente la participación de la EDRU en este plan parcial.

Con relación a la Manzana A-0203, se adelantaron seis (6) mesas de trabajo conjuntas con la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat (SVSH), en las cuales se analizó la viabilidad jurídica, técnica, social y financiera del proceso de adquisición predial, de la compra de veinticinco (25) predios estratégicos. En desarrollo de lo anterior, se estructuró una propuesta para la prestación de servicios de gestión predial y social sobre dichos inmuebles, la cual fue objeto de ajustes técnicos y jurídicos orientados a garantizar su consistencia, legalidad y viabilidad operativa.

La EDRU no adelantará la gestión predial y social asociada a esta actuación, en tanto la Secretaría de Vivienda asumirá directamente dicha gestión, debido a que el Acuerdo que autoriza el Alcalde para la adquisición fue aprobado en noviembre del presente año, situación que inviabiliza dicho proceso hasta el 31 de diciembre de 2025, en virtud del principio de anualidad.

PLAN PARCIAL	UAU	OBS/DESCR	ETAPAS + AVANCE												TOTAL AVANCE PPARC
			FORMULACIÓN / ADOPCIÓN	%	GESTIÓN INMOB PROYECTOS	%	ADQUISICIÓN PREDIAL	%	GESTIÓN SOCIAL	%	DISEÑOS Y APROBACIONES	%	AVANCE DE OBRAS	%	
			6		6		5		5		3		75		100
CIUDADELA DE LA JUSTICIA	1	Búnker FGN	3,00	100%	3,00	100%	2,50	100%	2,50	100%	1,47	98%	37,50	100%	55
	2	MZ203	3,00	100%	0,60	20%	0,63	25%	0,63	25%	0,08	5%	0,00	0%	
	2		6,00		3,60		3,13		3,13		1,55		37,50		

**Tabla 13. Cuadro de seguimiento al avance del Plan Parcial según parámetros, etapas y ponderación.**

### 8.1.3. Plan Parcial San Pascual

Situado entre las calles 12 y 15, y las carreras 12 y 15, con un total de 11,31 hectáreas, este plan de renovación urbana consta de ocho Unidades de Actuación Urbanística -UAU, de las cuales se están desarrollando dos:

- La UAU2 - Manzana A-0168 en donde se localiza el proyecto de vivienda Ágora, con 635 unidades de vivienda. Es un proyecto VIS conformado por 3 torres y se inició la ejecución de obras en marzo del 2025.
- La UAU3 – Manzana A-0163 en donde se localiza el proyecto de vivienda Amará, con 954 unidades de vivienda. Es un proyecto VIS conformado por 4 torres, con un área de apartamentos de 55,34 m<sup>2</sup>. Se proyecta el inicio de ejecución de obras para enero del 2026.

Avances en la gestión:

- Se avanzó en los trámites y gestiones ante EMCALI y demás entidades, para posibilitar el inicio de la ejecución de obras por parte de la firma constructora Prodesa (del Fideicomiso Derivado Plan Parcial San Pascual), de la primera torre de unidades de vivienda en el proyecto denominado Ágora.
- Proyecto Ágora en ejecución, Torre 1: 194 aptos vendidos. Torre 2: 144 aptos vendidos. Avance en la ejecución: 35% de la Torre 1.

- Proyecto Amará en equilibrio financiero Torre 1: 165 aptos vendidos.
- A través de aproximadamente 15 mesas de trabajo de carácter técnico y jurídico, la EDRU viene gestionando ante EMCALI la viabilización de los convenios suscritos con el fin de ejecutar las obras de servicios públicos objeto de los mismos.
- Articulación con SVSH ante Catastro para revisión técnica.
- Gestión y trámite para pago de reconocimiento económico a unidades sociales ante Fideicomiso.
- Reconocimiento económico a propietarios en proceso.
- Articulación con SVSH para el desarrollo de la MZ167.
- Articulación con la Alianza para la Renovación Urbana de Cali - ARUC para alternativas de desarrollo de infraestructura deportiva (MZ169-MZ170).
- Se están negociando tres (3) otrosíes correspondientes a los convenios específicos suscritos con EMCALI E.I.C.E. E.S.P. para la prestación y conexión de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, otrosíes críticos para para prestación de los servicios públicos de los proyectos en construcción (Amará y Ágora).



En el marco del seguimiento y desarrollo del Plan Parcial San Pascual, la EDRU ha adelantado acciones estratégicas de carácter técnico, jurídico y social, orientadas a garantizar la continuidad del proyecto y su adecuada articulación institucional.

Durante el periodo de gestión se elaboraron conceptos especializados en temas clave para el avance del plan, entre ellos las diferencias identificadas en la conciliación del convenio de energía con EMCALI, las disposiciones sobre zonas verdes y las cargas generales y locales del proyecto, incluyendo el alcance y las implicaciones de cada una. Asimismo, se radicaron solicitudes formales de copias de licencias y planos, y se participó activamente en múltiples reuniones de coordinación con el Promotor, asegurando un trabajo articulado entre las partes.

Con el fin de fortalecer la transparencia y la independencia técnica del proceso, y ante un posible conflicto de intereses derivado del doble rol de la EDRU como gestora predial y social, se acordó con el Fideicomiso y la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat que esta última adelante ante el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal el trámite correspondiente para que sea llevada a cabo una revisión integral de los avalúos catastrales, los cuales para el año 2025 tuvieron un incremento considerable, garantizando imparcialidad en la valoración de los predios.

A la fecha, se ha logrado la adquisición de 153 predios de un total de 432, lo que representa un avance del 35% en la gestión predial del proyecto.

En Comité de Seguimiento y Control al Contrato de Asociación Específico para la Habilitación de Suelo y el Desarrollo de la Gestión Social en el Plan Parcial San Pascual de fecha 26/09/2025, se decidió: Para el año 2025 se pretende la adquisición de 16 predios identificados de la siguiente manera:

- Manzana 167: 10 predios (2, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 19, 50).
- Manzana 169: 3 predios (4, 5, 8).
- Manzana 170: 3 predios (1, 4, 20).

En el año 2026 se pretende la adquisición de 8 predios identificados de la siguiente manera:

- Manzana 167: 8 predios (20, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 49).

Un hito relevante dentro de este proceso fue la firma del Contrato de Transacción ARUC-EDRU, suscrito en julio de 2025, el cual representa un avance significativo en la gestión urbana del Distrito. Este acuerdo constituye una solución concertada y efectiva frente a una potencial controversia contractual, restableciendo los compromisos mutuos entre las partes y garantizando la continuidad del Plan Parcial San Pascual.

El contrato establece una proyección de estabilidad hasta el año 2036, consolidando una visión de largo plazo para la renovación integral del centro de la ciudad. En su marco, se adoptó un cronograma de hitos técnicos y administrativos que detallan las actividades necesarias para culminar la gestión predial, realizar los ajustes catastrales y ejecutar las obras de urbanismo.

De acuerdo con lo pactado, la EDRU asume responsabilidades específicas, como la realización de avalúos, la coordinación de convenios con EMCALI y el acompañamiento técnico a la estructuración de obras, mientras que los Fideicomisos reafirman su obligación de aportar los recursos financieros requeridos.

Esta estructura refleja una planificación responsable y realista, sustentada en metas verificables y fechas concretas, que fortalece la confianza entre los sectores público y privado, y reafirma el compromiso conjunto con el desarrollo sostenible y la revitalización urbana de Santiago de Cali.

Adicionalmente, en colaboración armónica con el Fideicomiso Derivado, se interpusieron dos (2) querrelas policivas para recuperar la posesión de los inmuebles A0165-34 y A0169-10, previamente adquiridos en el marco del plan, y se avanza de manera conjunta en los trámites para el englobe de las manzanas A0168, A0163 y A0177 con el fin de consolidar el polígono de intervención prioritaria. Sobre la manzana A0168 la escritura de englobe fue radicada ante la ORIP y se encuentra en etapa de calificación.

En cuanto a la gestión social, se destaca la reapertura del Centro de Inclusión Social y Oportunidades (CISO) como punto de atención comunitaria, así como la realización de mesas de trabajo con organismos de la Administración y la comunidad, orientadas a abordar de manera integral temas relacionados con lo social, lo ambiental y el espacio público, consolidando así un enfoque participativo y sostenible en el desarrollo del Plan Parcial.

Se llevó a cabo la socialización con representantes de la comunidad y propietarios de 16 predios ubicados en las manzanas 167, 169 y 170, con el propósito de dar a conocer el proceso de adquisición predial y la gestión social que se implementará. Hasta la fecha, se han realizado tres (3) reuniones con la comunidad y quince (15) visitas de verificación de ocupación de predios, en las cuales se han identificado aproximadamente 72 unidades sociales, entre hogares y negocios, y se dio inicio en el proceso actualización de información socioeconómica y demográfica de las unidades destinada a negocio.

Desde el plan de gestión social se gestionó el pago de 6 reconocimientos económicos por valor de \$14.493.108, destinado a unidades sociales que se trasladaron fuera del área de renovación urbana.

PLAN PARCIAL	UAU	OBSIDESCR	ETAPAS + AVANCE												TOTAL AVANCE PPARC
			FORMULACION / ADOPCIÓN	%	GESTIÓN INMOB PROYECTOS	%	ADQUISICIÓN PREDIAL	%	GESTIÓN SOCIAL	%	DISEÑOS Y APROBACIONES	%	AVANCE DE OBRAS	%	
			6		6		5		5		3		75		100
SAN PASCUAL	1	MZ177_MZ176	0,50	100%	0,00	0%	0,17	40%	0,17	40%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	2	MZ168_AGORA_PROD	0,50	100%	0,50	100%	0,42	100%	0,42	100%	0,21	85%	0,00	0%	0%
	3	MZ163_AMARÁ_CONN	0,50	100%	0,50	100%	0,42	100%	0,42	100%	0,21	85%	0,00	0%	0%
	4	MZ164	0,50	100%	0,00	0%	0,01	2%	0,01	2%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	5	MZ165	0,50	100%	0,00	0%	0,01	3%	0,01	3%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	6	MZ167	0,50	100%	0,05	10%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	7	MZ175	0,50	100%	0,00	0%	0,00	1%	0,00	1%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	8	MZ172_MZ174	0,50	100%	0,00	0%	0,00	1%	0,00	1%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	9	9.1 MZ168_ESPUBL NOR	0,50	100%	0,50	100%	0,29	70%	0,42	100%	0,21	85%	0,00	0%	0%
	10	9.2 MZ170_ESPUBL NOR	0,50	100%	0,50	100%	0,04	10%	0,42	100%	0,21	85%	0,00	0%	0%
	11	9.3 MZ166_ESPUBL SUR	0,50	100%	0,50	100%	0,04	10%	0,42	100%	0,21	85%	0,00	0%	0%
	12	9.4 MZ173_ESPUBL SUR	0,50	100%	0,50	100%	0,00	1%	0,42	100%	0,21	85%	0,00	0%	0%
12			6		3,05		1,41		2,70		1,28		0,00		14

**Tabla 14. Cuadro de seguimiento al avance del Plan Parcial según parámetros, etapas y ponderación.**

#### 8.1.4. Plan Parcial el Hoyo y el Piloto.

Situado en los barrios El Hoyo y El Piloto, con un total de 23,50 hectáreas, este plan de renovación urbana consta de doce Unidades de Gestión - UG, de las cuales se está desarrollando la siguiente:

- La UG3 en donde se localiza el proyecto de vivienda Fiorente, con 420 unidades de vivienda y 29 locales comerciales. Es un proyecto VIS conformado por 2 torres y se proyecta el inicio de ejecución de obras para febrero del 2026.

Avances en la gestión:

- Articulación con el Departamento Administrativo de Planeación -DAP y la ARUC para la modificación del plan parcial (ajustes técnicos y estacionamientos).
- Se radicó ante el DAP la solicitud de modificación del plan parcial y se recibió pronunciamiento oficial en octubre, requiriendo subsanación de observaciones en el Documento Técnico de Soporte y en el borrador del Decreto de Modificación.

- Se realizaron mesas de trabajo en conjunto con EMCALI para la expedición de los certificados de disponibilidad inmediata de servicios públicos.
- Articulación con la SVSH ante la Subdirección de Catastro para la revisión técnica de los avalúos catastrales de los predios del plan parcial.
- Presentación de diseños de redes eléctricas y emisión de aprobación respectiva por parte de EMCALI.



En el marco del proceso de gestión predial y social de las manzanas A0475, A0476 y A0477, la EDRU E.I.C.E., en coordinación con el Fideicomiso Derivado, se ha adelantado importantes avances. En la manzana A0475 se logró la adquisición total de los 22 predios, de los cuales 20 ya fueron perfeccionados registralmente, mientras que los predios A0475-04 y A0475-16 se encuentran en trámite de traspaso ante la Oficina de Registro.

Como parte de este proceso, se verificó el cumplimiento de compromisos de traslado, se realizó la entrega efectiva de los predios A0475-03, A0475-11 y A0475-12 al Fideicomiso y se dio seguimiento a los pagos efectuados a favor de los propietarios de seis inmuebles adquiridos.

El área de Gestión Predial avanza en la entrega de los predios A0475-14 y A0475-19, actualmente en coordinación con los propietarios y en revisión documental, conforme al cronograma de adquisición.

En relación con el predio A0475-09 se han adelantado las etapas correspondientes a la Gestión Predial y Social tendientes a la entrega voluntaria del predio, sin que esta se haya podido materializar debido a la renuencia del ocupante.

En consecuencia, resulta necesario adelantar la diligencia de desalojo. Para tal efecto, se ha venido trabajando en mesas preparatorias con las entidades competentes, con el fin de garantizar el debido proceso antes y durante la ejecución de dicha diligencia. A la fecha, se han realizado cuatro (4) mesas preparatorias y se tiene proyectada la última para el miércoles 28 de enero de 2026, estimándose como fecha tentativa para la práctica de la diligencia de desalojo el día 10 de febrero.

Se inició querrela policiva sobre el predio A0475-10 para la recuperación de su posesión a favor del Fideicomiso Derivado. En la audiencia del 29 de septiembre de 2025 no se logró conciliación, pues el ocupante se comprometió a desocupar voluntariamente el inmueble el 31 de diciembre de 2025, pese a que se le ofreció plazo hasta el 15 de diciembre. Posteriormente, el 22 de octubre de 2025 se realizó una nueva audiencia a la cual el ocupante no compareció, razón por la cual el Inspector de Policía le concedió un plazo de tres (3) días hábiles para justificar su inasistencia. No obstante, según la gestión del equipo predial y social, el ocupante manifestó su intención de entregar el predio el 30 de noviembre de 2025. Finalmente, en audiencia del 19 de noviembre de 2025, la EDRU se comprometió a entregar al ocupante por escrito la liquidación del reconocimiento económico al que podría ser beneficiario; una vez suministrada dicha información, el ocupante realizara ante EMCALI la solicitud de clausura y retiro de los servicios públicos. La audiencia fue suspendida y se encuentra a la espera de nueva programación.

En cuanto a las manzanas A0476 y A0477, durante el cuarto trimestre de 2024 y el primero de 2025 se realizó la revisión de los 36 avalúos comerciales entregados por el Fideicomiso, junto con la consulta y organización de información catastral, escrituras, VUR, y documentos requeridos para estudios de títulos. Además, se revisó la adenda No. 1 al documento técnico soporte y el borrador del Decreto de modificación del plan parcial, y se elaboró concepto jurídico sobre el decaimiento del acto administrativo, como insumo técnico para la actualización normativa.

En el componente social, se realizó el levantamiento de información socioeconómica y demográfica en las manzanas A0475 y A0476, principalmente en lo que corresponde a las unidades sociales destinadas a negocio.

Se llevaron a cabo cuatro (4) mesas preparatorias con los organismos competentes de la administración distrital con el fin de avanzar en las acciones coordinadas para la recuperación material del predio 9 de la manzana 475 que ya se encuentra adquirido y culminado el proceso gestión predial.

Por otro lado, en el marco de la implementación del Plan de Gestión Social - PGS, específicamente en la línea de fortalecimiento empresarial, se inició un proceso de acompañamiento organizacional dirigido a los comerciantes de prendas militares. Con la implementación de este proceso se ha buscado estructurar un esquema asociativo que facilite el traslado de este grupo de comerciantes de manera colectiva.

Para dar cumplimiento a lo anterior, se avanzó en la asesoría en procesos asociativos, resultado de ello es la conformación de la Asociación de Comerciantes de Prendas Militares denominada “Asociación Almacenes Militares Cali – ALMIL Cali”, la cual se encuentra registrada ante la Cámara de Comercio de Cali, concertación con los comerciantes alrededor de propuestas que permitan identificar un nuevo espacio físico donde puedan continuar sus actividades económicas de forma organizada.

Como resultado, se identificó y se propuso el predio donde anteriormente funcionaba el “Megacentro Calimío Norte” como una alternativa viable para el continuar con el desarrollo de esta actividad económica representativa de este sector de la ciudad.

Con base en esta alternativa, se construyó una propuesta concertada entre los comerciantes, el Fideicomiso del Plan Parcial Hoyo y Piloto, y la EDRU E.I.C.E, la cual fue presentada a la Gerencia de Infraestructura del Banco Popular.

La propuesta contempla la modalidad de arrendamiento con promesa de compraventa y el predio se encuentra dentro del área del mismo Plan Parcial, lo que permite atender mitigación por impacto económico en el área de renovación.

Así mismo, se adelanta un proceso de acompañamiento dirigido a los comerciantes de prendas militares, orientado a la estructuración del plan más idóneo que facilite su traslado colectivo.

A la fecha, en conjunto con el Fideicomiso y los comerciantes, se está evaluando el valor de los reconocimientos económicos frente al costo de arrendamiento del centro comercial, con el fin de definir de manera definitiva la conveniencia del traslado del gremio a dicho centro comercial o, en su defecto, la entrega real y material de los predios, junto con el correspondiente reconocimiento económico por concepto de lucro cesante y el apoyo para el traslado al inmueble que los comerciantes dispongan por fuera del área de influencia del Plan Parcial.

Con el fin de avanzar en la entrega de los predios de la manzana 475 por parte de los residentes, desde la gestión social se ha venido trabajando en los procesos de negociación con las unidades sociales, así como en la proyección de los planes de negocio y los reconocimientos económicos, los cuales se harán efectivos una vez se realice la entrega física de cada predio.

Todas estas actuaciones reflejan una gestión integral y articulada, que combina rigor técnico, análisis jurídico y concertación social como base para avanzar en el proceso de renovación urbana con enfoque participativo y sostenible.

PLAN PARCIAL	UAU	OBSIDESCR	ETAPAS+ AVANCE												TOTAL AVANCE PPARC
			FORMULACIÓN / ADOCIÓN	%	GESTIÓN INMOB PROYECTOS	%	ADQUISICIÓN PREDIAL	%	GESTIÓN SOCIAL	%	DISEÑOS Y APROBACIONES	%	AVANCE DE OBRAS	%	
			6		6		5		5		3		75		100
	1		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	2		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	3	MZ476_FIORENTE_IN	0,50	100%	0,50	100%	0,42	100%	0,42	100%	0,23	90%	0,44	7%	
	4	MZ476	0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,04	10%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	5	MZ477	0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,04	10%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	6		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	7		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	8		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	9		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	10		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	11		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	12		0,50	100%	0,50	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0%
	12		6,00		6,00		0,42		0,50		0,23		0,44		14

**Tabla 15. Cuadro de seguimiento al avance del Plan Parcial según parámetros, etapas y ponderación.**

Desde la EDRU se han impulsado espacios de participación comunitaria que han permitido a los habitantes de los territorios involucrarse en la definición, seguimiento y ajuste de los Planes Parciales y proyectos en ejecución y/o estructuración, tales como San Pascual, El Hoyo y Piloto, Barrio Obrero Etapa I, Centro Histórico, Plaza de Mercado Alameda y Parques DAGMA. Esta gestión responde al compromiso de la EDRU de construir proyectos urbanísticos que respondan efectivamente a las necesidades reales de la población, garantizando su inclusión y fortaleciendo el tejido social.

La participación comunitaria no solo fomenta la corresponsabilidad, sino que contribuye a que los proyectos generen un impacto social y económico positivo, al promover entornos más seguros, dignos y culturalmente reconocidos. Además, estos procesos han estrechado la relación entre la institucionalidad y las comunidades, mediante mecanismos de escucha activa, diálogo abierto, y espacios periódicos de encuentro con líderes y actores clave.

Se han realizado más de 100 reuniones y espacios de relacionamiento comunitario, que incluyeron jornadas de trabajo, recorridos territoriales y talleres participativos en zonas de intervención. Así mismo, se han llevado a cabo más de 200 visitas sociales para acompañar y hacer seguimiento a la ejecución de proyectos prioritarios.

Para facilitar la comunicación directa con la población donde se ejecutan los proyectos, se habilitaron dos (2) puntos de atención a la comunidad, uno ubicado en el Plan Parcial San Pascual denominado CISO y otro ubicado en el Centro Cultural del Barrio Obrero.

Esta dinámica participativa garantiza que los proyectos sean procesos integrales, donde la voz de la comunidad guía las decisiones y se promueve un desarrollo urbano equitativo, sostenible y resiliente

## **8.2. CATASEP**

Desde el componente social la EDRU lideró acciones en el marco de la “Comisión Intersectorial para la Atención de Temas de Espacio Público, Sociales y Ambientales del proyecto de renovación urbana” de los planes parciales San Pascual, Calvario y Ciudadela de la Justicia (CATASEP).

Vale la pena indicar que esta comisión fue creada mediante el Decreto No. 4112.010.20.0211 del 22 de abril de 2021 y modificada por el Decreto No. 4112.010.20.0506 del 30 de junio de 2022; teniendo como objetivo promover el trabajo mancomunado entre los distintos organismos de la Administración Distrital, con el fin de formular planes, programas y proyectos que respondan a las necesidades del proceso de renovación urbana. De esta manera, se ha buscado abordar problemáticas complejas y asegurar una acción integral y efectiva, basada en la corresponsabilidad y el uso compartido de recursos para alcanzar metas comunes entre las entidades distritales en beneficio del desarrollo de la ciudad.

En el marco de la comisión - CATASEP, en la vigencia 2025 se llevaron a cabo 4 sesiones ordinarias, 1 sesión extraordinaria, nueve (9) mesas técnicas en los componentes Ambiental, Seguridad y Espacio Público, y cinco (5) mesas de trabajo con líderes y comunidad residente en los planes parciales.

Adicionalmente, se dio acompañamiento al evento distrital “La Calle de la Catarsis” y apoyo a eventos comunitarios como: Cumpleaños del barrio San Pascual, Jornada “Pascualizate”, jornadas de limpieza y atención personalizada a aproximadamente treinta (30) personas en el CISO y cuatro (4) reuniones con líderes comunitarios para resolver dudas relacionadas con la gestión social realizada en los planes parciales del centro.

## 9. Reactivación y/o nuevas líneas de negocio

### 9.1 Gerencia Integral de Proyectos

#### 9.1.1 Implementación del recorrido patrimonial del complejo musical- dancístico de la salsa en Santiago de Cali – Barrio Obrero Fase I.

**Ubicación:** Barrio Obrero, Santiago de Cali.

**Área de Intervención:** 9.421 m<sup>2</sup>

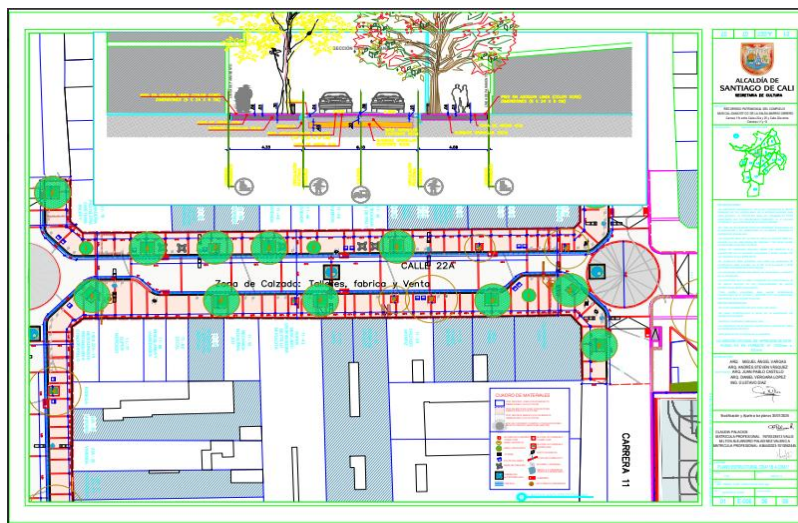
**Fecha de Inicio Constructivo:** 20 de junio de 2025

**Estado Actual:** En ejecución - avance 50%



### Tipología de Intervención:

- Infraestructura de servicios públicos (reposición de redes de acueducto y alcantarillado y Subterranización de redes eléctricas)
- Obras de urbanismo (vías, andenes, mobiliario urbano)
- Componente artístico-cultural (55 murales y 12 esculturas)
- Paisajismo especializado (80 especies autóctonas y 4000 plantas ornamentales)
- Integración tecnológica (WiFi y videovigilancia).



### Cobertura territorial:

**Sector específico:** Carrera 11B (entre calles 25 y 22A) y Calle 22A (entre Carreras 11 y 12)

**Barrio:** Obrero (Comuna 9)

**Área de influencia directa:** 2 km<sup>2</sup> (incluye barrios aledaños)

**Población beneficiada:** Aproximadamente 25.000 habitantes del sector

**Visitantes proyectados:** 150.000 turistas anuales al recorrido patrimonial

### Impactos económicos esperados:

- Fortalecimiento de 180 microempresas de economías creativas del sector

- Generación de 350 empleos directos e indirectos relacionados con turismo cultural
- Incremento del 40% en la valorización predial del área de influencia
- Dinamización de actividades comerciales (gastronomía, artesanías, servicios turísticos).

#### **Impactos ambientales:**

- Incremento del 35% en cobertura vegetal urbana mediante especies autóctonas.
- Reducción del 20% en temperatura ambiental por mitigación de isla de calor.
- Mejoramiento de la calidad del aire mediante incremento de superficie verde.
- Eliminación de contaminación visual por subterranización de redes eléctricas

#### **Impactos turísticos:**

- Consolidación del primer recorrido patrimonial salsero certificado de Latinoamérica.
- Posicionamiento de Cali como destino de turismo cultural especializado en salsa
- Articulación con la Ruta de la Salsa y otros productos turísticos culturales.
- Fortalecimiento de la marca ciudad "Cali, Capital Mundial de la Salsa".

La EDRU ejecuta la gerencia técnica integral del proyecto "Implementación de la Fase I del Recorrido Patrimonial del Complejo Musical-Dancístico de la Salsa", garantizando el desarrollo de una propuesta técnicamente sólida y funcionalmente optimizada. Mediante esta gestión especializada se ha consolidado un proyecto de mayor robustez técnica que incorpora componentes de infraestructura, patrimonio cultural y desarrollo urbano sostenible.

El proyecto se enmarca en el Plan Especial de Salvaguardia del Complejo Musical-Dancístico de la Salsa Caleña, patrimonio cultural inmaterial reconocido por su valor identitario y su contribución al desarrollo de las economías creativas territoriales. La intervención se desarrolla específicamente bajo la Línea Estratégica N°7 "Espacios y territorios de la salsa caleña", implementando la Acción de Salvaguardia denominada "Espacios Públicos Concertados para el disfrute comunitario y la divulgación de las prácticas de la salsa caleña".

La gerencia integral contratada por la Secretaría de Cultura con la EDRU trasciende la gestión tradicional de proyectos de infraestructura para constituirse en una metodología estratégica que articula preservación patrimonial, desarrollo urbano sostenible e innovación tecnológica. Esta aproximación gerencial reconoce que la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial requiere intervenciones físicas que fortalezcan los territorios donde se desarrollan las prácticas culturales, generando condiciones espaciales que faciliten la transmisión, recreación y proyección de las tradiciones salseras.

### **9.1.2. Alcance de la Gerencia Integral**

#### ***Gestión técnica multisistémica.***

La gerencia integral implementada coordina simultáneamente el desarrollo de múltiples sistemas de infraestructura, garantizando su integración coherente y funcional. La finalización exitosa de los diseños de sistemas eléctricos con subterranización de redes, en coordinación técnica especializada con EMCALI, evidencia la capacidad gerencial para articular soluciones técnicas complejas que mejoran tanto la funcionalidad como la estética urbana del sector intervenido. Esta articulación interinstitucional ha sido determinante para garantizar que la subterranización de redes eléctricas cumpla con los más altos estándares técnicos mientras se integra coherentemente con los objetivos patrimoniales del proyecto.

El desarrollo integral de diseños de telecomunicaciones subterráneas y la infraestructura de alumbrado público especializado, ejecutados bajo la coordinación técnica con EMCALI, se han realizado bajo una visión gerencial unificada que optimiza la implementación tecnológica del proyecto. Esta gestión técnica multisistémica donde el diseño y operación de las infraestructuras de los distintos servicios públicos se coordinan para satisfacer las necesidades de los usuarios que ha resultado en la eliminación de interferencias entre sistemas y la optimización de cronogramas de instalación, demostrando que la articulación interinstitucional efectiva potencia los resultados técnicos individuales de cada intervención.

La articulación estratégica con EMCALI ha sido fundamental para el éxito del proyecto, particularmente en el proceso de reposición de redes de acueducto y alcantarillado y la subterranización de redes eléctricas.

Esta coordinación interinstitucional ha resultado en la obtención de todas las aprobaciones técnicas necesarias y la gestión exitosa de recursos financieros para redes secas y húmedas, demostrando la efectividad de la gerencia integral en la generación de sinergias público-públicas que optimizan la inversión y aceleran los procesos técnicos, lo que implicó coordinar esfuerzos, compartir conocimientos y recursos, y alinear objetivos para potenciar el impacto social y la eficiencia de la gestión pública.

### ***Gestión patrimonial especializada.***

La gerencia integral del componente patrimonial constituye una de las dimensiones más complejas y estratégicas del proyecto, requiriendo la articulación coherente entre preservación cultural, funcionalidad urbana y apropiación comunitaria. El desarrollo del proyecto de arte urbano que contempla la ejecución de 55 murales y 12 esculturas se gestiona bajo criterios técnicos que garantizan tanto la calidad artística como la durabilidad y mantenimiento de estas intervenciones.

La integración de estos elementos artísticos con el diseño integral de obras de urbanismo, que incluye vías, andenes y mobiliario urbano, se desarrolla bajo una gerencia integral que asegura la coherencia estética y funcional del conjunto.

Esta gestión patrimonial especializada trasciende la ejecución de obras de arte para constituirse en una estrategia de fortalecimiento identitario que genera condiciones territoriales para el desarrollo de las prácticas salseras.

La selección técnica de especies arbóreas autóctonas y plantas ornamentales regionales se articula coherentemente con los elementos patrimoniales bajo una gerencia integral que optimiza tanto el impacto paisajístico como la sostenibilidad ambiental de las intervenciones.

### **9.1.3. Gestión de Recursos e Infraestructura.**

Articulación Estratégica con EMCALI. Modelo de Coordinación Interinstitucional:

La gerencia integral ha posicionado la articulación con EMCALI como eje fundamental del éxito operativo del proyecto, estableciendo un modelo de coordinación interinstitucional que trasciende la gestión tradicional de servicios públicos.

Esta articulación estratégica ha sido determinante en dos componentes críticos: el proceso de reposición de redes de acueducto y alcantarillado, y la subterranización de redes eléctricas, intervenciones que requieren alta especialización técnica y coordinación logística compleja.

La coordinación con EMCALI para el proceso de reposición de redes de acueducto y alcantarillado ha demostrado la efectividad de la gerencia integral en la articulación de competencias técnicas especializadas. Esta colaboración interinstitucional ha garantizado que las nuevas redes cumplan con los más altos estándares técnicos de calidad y durabilidad, mientras se optimizan los cronogramas de ejecución mediante la coordinación eficiente de recursos humanos y técnicos especializados.

El proceso de subterranización de redes eléctricas, gestionado conjuntamente con EMCALI, representa un logro significativo en términos de actualización, modernización, mejoramiento estético y funcional del espacio urbano patrimonial, facilitando la implementación de tecnologías avanzadas de subterranización que no solo mejoran la confiabilidad del servicio eléctrico, sino que eliminan elementos que afectan la percepción paisajística del recorrido patrimonial, contribuyendo significativamente a la valorización estética y funcional del territorio.

La gestión exitosa de recursos financieros conjunta con EMCALI ha optimizado la inversión pública mediante la articulación de presupuestos institucionales que maximizan el impacto de cada peso invertido. Esta sinergia financiera ha permitido ejecutar intervenciones de mayor envergadura y calidad técnica, demostrando que la coordinación interinstitucional efectiva genera valor agregado que trasciende las capacidades individuales de cada entidad.

### ***Integración Tecnológica.***

La incorporación de zonas de conectividad WiFi y sistemas de videovigilancia y seguridad bajo gerencia integral responde a una visión estratégica que reconoce la importancia de la conectividad digital y la seguridad en el fortalecimiento de los espacios públicos contemporáneos. Esta integración tecnológica se desarrolla bajo criterios técnicos que garantizan tanto la funcionalidad como la integración estética con el entorno patrimonial.

Los sistemas de videovigilancia implementados se integran coherentemente con el sistema de seguridad ciudadana municipal, bajo una gerencia integral que trasciende la seguridad del proyecto individual para contribuir a la seguridad territorial integral. Las zonas de conectividad WiFi se ubican estratégicamente para optimizar tanto la cobertura técnica como el fomento de dinámicas sociales que fortalezcan la apropiación comunitaria del espacio público.

### ***Gestión presupuestal integral.***

La elaboración de especificaciones técnicas detalladas y la actualización presupuestal con análisis de precios unitarios actualizados evidencian una gerencia integral que articula viabilidad técnica con sostenibilidad financiera. Esta gestión presupuestal integral ha garantizado la optimización de recursos públicos y la transparencia en la ejecución contractual.

La gerencia integral ha implementado sistemas de seguimiento presupuestal en tiempo real que facilitan la identificación temprana de desviaciones y la implementación de medidas correctivas oportunas. Esta metodología de control financiero integral asegura el cumplimiento de metas dentro de los recursos asignados y contribuye a la eficiencia en la gestión de recursos públicos.

### ***Seguimiento y control de calidad.***

El control de calidad bajo gerencia integral opera transversalmente en todos los componentes del proyecto, garantizando el cumplimiento riguroso de especificaciones técnicas y estándares de construcción. Esta gestión integral de la calidad ha resultado en la ejecución de intervenciones que superan los estándares mínimos requeridos, generando valor agregado en la inversión pública.

El seguimiento integral implementado permite la evaluación continua del avance físico y la calidad de las intervenciones, facilitando la toma de decisiones oportunas que optimizan tanto los cronogramas como los resultados técnicos del proyecto.

## **9.1.4. Avances y Resultados**

### ***Ejecución constructiva.***

Los trabajos ejecutados a la fecha de presentación del presente informe evidencian la efectividad de la gerencia integral en la coordinación de múltiples frentes constructivos.

Muestra de ello es la actividad de demolición controlada de vías y andenes en las zonas de intervención 1, 2 y 3 se ha desarrollado bajo protocolos técnicos que minimizan las afectaciones al entorno urbano y optimizan la preparación de superficies para las nuevas intervenciones.

La instalación de redes de alcantarillado y acueducto, ejecutada bajo la coordinación técnica especializada con EMCALI, se ha desarrollado mediante protocolos técnicos que garantizan tanto la calidad del servicio como la durabilidad de las instalaciones. Esta articulación interinstitucional ha sido fundamental para asegurar que las nuevas redes cumplan con estándares técnicos superiores y se integren funcionalmente con la infraestructura urbana patrimonial.

La construcción de infraestructura para redes eléctricas y telecomunicaciones subterráneas, gestionada conjuntamente, ha evidenciado la capacidad de la gerencia integral para coordinar múltiples sistemas técnicos especializados sin generar interferencias operativas, optimizando cronogramas y minimizando afectaciones comunitarias.

### ***Indicadores de gestión.***

El avance físico del 50% alcanzado desde el inicio constructivo el 20 de junio de 2025 evidencia un desarrollo satisfactorio que cumple con los cronogramas establecidos. Este avance se ha logrado mediante la implementación de metodologías de gerencia integral que optimizan la coordinación de recursos humanos, técnicos y logísticos.

La ausencia de modificaciones significativas al proyecto original y el cumplimiento riguroso de especificaciones técnicas demuestran la efectividad de la planificación integral implementada. Estos indicadores posicionan la gerencia integral de EDRU como un modelo de excelencia en la gestión de proyectos urbanos complejos.

### 9.1.5. Impacto y Proyección

#### ***Contribución al desarrollo territorial.***

La gerencia integral implementada trasciende la ejecución de obras físicas para constituirse en una herramienta de desarrollo territorial que fortalece tanto el patrimonio cultural inmaterial como las condiciones urbanas que facilitan su recreación y proyección.

Esta contribución territorial se evidencia en la articulación coherente entre preservación patrimonial, mejoramiento urbano y fortalecimiento de economías creativas.

El proyecto, bajo gerencia integral, genera condiciones territoriales que facilitan la apropiación comunitaria del espacio público y el desarrollo de actividades culturales relacionadas con la salsa caleña. Esta contribución territorial trasciende los límites físicos del proyecto para generar impactos en el desarrollo cultural y económico del sector.

#### ***Modelo replicable.***

La metodología de gerencia integral desarrollada en este proyecto constituye un modelo replicable que puede ser implementado en otras iniciativas de preservación patrimonial y desarrollo urbano. Esta metodología demuestra que la articulación estratégica de múltiples dimensiones técnicas, patrimoniales y sociales genera sinergias que potencian el impacto territorial de la inversión pública.

El modelo consolidado posiciona a EDRU como referente sectorial en la gestión integral de proyectos urbanos que articulan patrimonio cultural e infraestructura contemporánea, estableciendo una metodología de gestión que optimiza recursos y maximiza impactos territoriales.

La EDRU en el proyecto "Implementación de la Fase I del Recorrido Patrimonial del Complejo Musical-Dancístico de la Salsa" ha demostrado su efectividad como Gerente integral del proyecto haciendo uso de una metodología estratégica que trasciende la gestión tradicional de proyectos para constituirse en una herramienta de desarrollo territorial sostenible.

Los resultados alcanzados en procesos exitosos y transparentes de contratación de los contratistas de Obra e Interventoría, evidencian que la articulación coherente de múltiples dimensiones técnicas, patrimoniales, ambientales y sociales bajo una dirección gerencial unificada genera valor agregado que optimiza tanto la utilización de recursos públicos como el impacto territorial de las intervenciones.

La metodología de gerencia integral consolidada constituye un activo institucional que posiciona a EDRU como referente en la gestión de proyectos urbanos complejos, estableciendo un modelo replicable que contribuye al fortalecimiento de las capacidades institucionales del sector público en el desarrollo de iniciativas de preservación patrimonial y transformación urbana sostenible.

La gerencia integral tiene incorporado un componente social, a partir del cual se ha logrado establecer y mantener de manera permanente procesos de relacionamiento comunitario con los distintos actores sociales, culturales, empresariales y locales. Este componente se ha orientado no solo a garantizar la adecuada comunicación y articulación con las comunidades del entorno, sino también a fortalecer los lazos de confianza, participación y corresponsabilidad frente al desarrollo del proyecto.

Para ello, se han implementado diversas estrategias de participación comunitaria, comunicación y difusión sobre el avance de la obra, atención personalizada a las inquietudes y necesidades de la población, y procesos de pedagogía comunitaria orientados a promover la convivencia, el buen desarrollo de la obra y fomentar la apropiación social del espacio público transformado.

Adicionalmente, se ha trabajado en las acciones de socialización mediante reuniones y recorridos de avance de obra con la asistencia de la comunidad para dar a conocer el tiempo real el desarrollo de la obra; lo cual se ha reforzado mediante la difusión física y virtual de boletines informativos periódicos.

### **9.1.6. Propuesta técnica de Arte (Esculturas, Murales y Fachadas)**

En el marco del fortalecimiento de proyectos y alianzas estratégicas para la gestión cultural y urbana, durante el tercer trimestre se avanzó en la formulación de la propuesta técnica para el componente de arte dentro del proyecto “Recorrido Patrimonial del Complejo Musical – Dancístico de la Salsa” en el Barrio Obrero, etapa I.

Este trabajo se realizó en conjunto con la Fundación Pintuco y la Fundación Santo Domingo, con el propósito de embellecer y revitalizar el espacio público, promoviendo la identidad cultural y el patrimonio artístico local.

Actualmente, EDRU, la Fundación Pintuco y la Fundación Santo Domingo, están definiendo el alcance contractual, alineado con las directrices técnicas establecidas por la Secretaría de Cultura, con miras a formalizar la alianza mediante la firma del contrato entre la EDRU y Fundación Pintuco, en el cual, la Fundación Santo Domingo se presenta como un aliado estratégico de la Fundación Pintuco.

## **9.2. Gerencia integral del proyecto de recuperación ambiental y paisajística Parques DAGMA**

### **Identificación del proyecto.**

**Proyecto:** Recuperación ambiental y paisajística de 13 espacios públicos.

**Programa:** Parques DAGMA - Presupuesto participativo.

**Modalidad:** Gerencia integral de obras.

**Área total de intervención:** Aproximadamente 45.000 m<sup>2</sup> distribuidos en los 13 espacios públicos

**Estado actual:** En ejecución - avance 100%

**Beneficiarios directos:** Aproximadamente 50.000 habitantes de las comunas intervenidas.

### Tipología de intervención:

- 6 Parques urbanos
- 6 Zonas verdes
- 1 Separador vial

### Cobertura territorial:

La intervención comprendió un área aproximada de 45.000 m<sup>2</sup>, distribuidos en los 13 espacios públicos intervenidos, beneficiando de manera directa a cerca de 50.000 habitantes de las comunas participantes.

El proyecto alcanzó un avance del 100%, e incluyó la intervención de:

- 6 parques urbanos
- 6 zonas verdes
- 1 separador vial

### Cobertura territorial:

#### ■ Parques: 6

Nombre del Proyecto	Comuna	Barrio(s)	Área aproximada (m <sup>2</sup> )
Parque El Hoyo	3	El Hoyo	303
Plazoleta Mercurio	3	Santa Rosa	200
Parque Ciudad 2000	16	Ciudad 2000	8700
Parque Valle del Lili	17	Valle del lili	3600
Parque Santa Anita	17	Santa Anita	2398
Parque Pizamos 3	21	Pizamos 3	1481

#### ■ Separadores Viales: 1

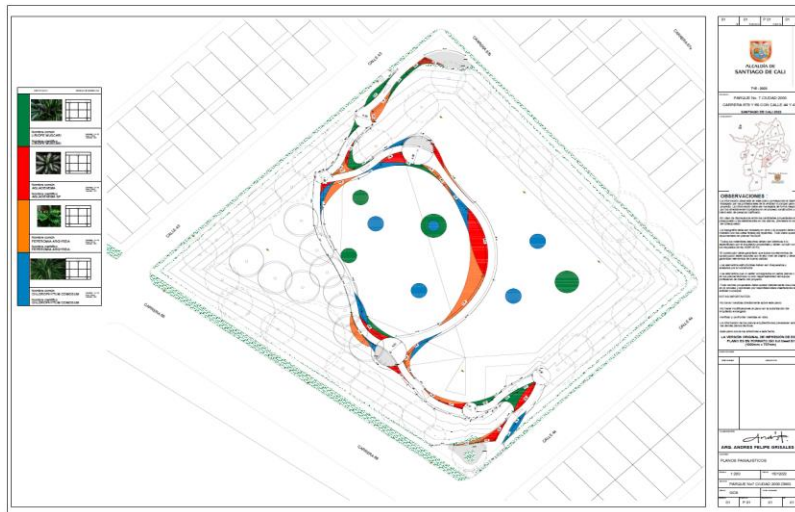
Nombre del Proyecto	Comuna	Barrio(s)	Área aproximada (m <sup>2</sup> )
Separador Vial	12	Asturias, Fenalco Kennedy, Nueva Floresta, El Rodeo, Sindical	8047

#### ■ Zonas Verdes: 6

Nombre del Proyecto	Comuna	Barrio(s)	Área aproximada (m <sup>2</sup> )
Zona Verde Los Guayacanes	5	Los Guayacanes	1098
Zona Verde Palmeras del Norte	5	Palmeras del Norte	1155
Zona Verde Metropolitano	5	Metropolitano	838
Zona Verde Cañaverelejo Seguros Patria	19	Cañaverelejo Seguros Patria	746
Zona Verde Cañaverales Niza Seguros Patria	19	Cañaverales Niza Seguros Patria	6301
Zona Verde Santa Isabel	19	Santa Isabel	1053

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana ha implementado un modelo de gerencia integral en el proyecto "Recuperación Ambiental y Paisajística de 13 Espacios Públicos" que demuestra la capacidad institucional para articular simultáneamente múltiples dimensiones del desarrollo urbano sostenible. Esta gerencia integral trasciende la gestión tradicional de obras públicas para constituirse en una metodología estratégica que coordina aspectos técnicos, ambientales, sociales y participativos bajo una visión unificada que optimiza el impacto territorial de la inversión pública.

El avance de obra del 100% alcanzado, evidencia la efectividad de esta gerencia integral que ha logrado la coordinación simultánea de intervenciones en 6 parques, 6 zonas verdes y 1 separador vial, manteniendo estándares técnicos de excelencia mientras implementa procesos innovadores de participación comunitaria. Esta gerencia integral ha demostrado su capacidad para generar sinergias operativas que potencian tanto la calidad técnica de las intervenciones como su apropiación y sostenibilidad social a largo plazo.



### **9.2.1. Metodologías técnicas y calidad**

La gerencia integral implementada por EDRU se caracteriza por la articulación estratégica de metodologías técnicas que garantizan el cumplimiento estricto de lineamientos normativos mientras optimizan la eficiencia operativa y la calidad de las intervenciones. Esta gerencia integral ha coordinado la ejecución simultánea de demoliciones controladas, movimientos de tierras técnicamente planificados e instalación de infraestructura especializada bajo una dirección unificada que minimiza interferencias y optimiza cronogramas.

La metodología de ejecución por fases implementada bajo gerencia integral ha demostrado su efectividad en la optimización de recursos humanos, técnicos y financieros, logrando avances significativos sin generar afectaciones operativas a las comunidades usuarias de los espacios públicos. Esta capacidad gerencial de coordinar múltiples frentes de trabajo simultáneamente constituye un diferencial competitivo que garantiza la eficiencia en la ejecución de proyectos complejos.

La gerencia integral ha logrado que cada fase constructiva se articule coherentemente con las siguientes, evitando retrabajos y optimizando la calidad técnica de las intervenciones.

Esta visión gerencial integral asegura que cada decisión técnica considere el impacto sobre el conjunto del proyecto, garantizando la coherencia y funcionalidad del resultado final.

#### ***Componentes ambientales y paisajísticos.***

La implementación del componente paisajístico bajo gerencia integral ha resultado en la articulación coherente entre sostenibilidad ambiental, funcionalidad urbana y apropiación comunitaria de los espacios recuperados. La selección técnica de individuos arbóreos autóctonos y plantas ornamentales regionales se desarrolla bajo una gerencia integral que considera simultáneamente criterios de adaptabilidad climática, requerimientos de mantenimiento, aporte ecosistémico e impacto paisajístico.

Esta gerencia integral del componente ambiental ha logrado que las intervenciones paisajísticas contribuyan mesurablemente al mejoramiento de la calidad ambiental urbana y la mitigación de efectos de isla de calor, mientras se integran funcionalmente con la infraestructura urbana y el mobiliario especializado. La capacidad gerencial de articular múltiples criterios técnicos y ambientales en decisiones operativas coherentes representa un valor agregado diferencial en la gestión de espacios públicos urbanos.

La gerencia integral ha garantizado que cada especie vegetal seleccionada contribuya coherentemente a los objetivos ambientales del proyecto mientras se articula estéticamente con el diseño paisajístico general y funcionalmente con los patrones de uso comunitario de los espacios. Esta visión gerencial integral del componente ambiental constituye un modelo replicable de intervención urbana sostenible.

### **9.2.2. Mobiliario y Equipamiento Especializado**

La selección e implementación de mobiliario urbano, elementos decorativos y equipamiento lúdico bajo gerencia integral ha resultado en la optimización funcional de los espacios recuperados y la maximización de la vida útil de la inversión pública.

Esta gerencia integral coordina criterios técnicos de resistencia climática, funcionalidad, accesibilidad universal e integración estética bajo una visión estratégica que garantiza la coherencia del resultado final.

La gerencia integral ha logrado que cada elemento de mobiliario se ubique estratégicamente considerando estudios técnicos de flujos peatonales, patrones de uso comunitario e integración con el paisaje urbano existente. Esta capacidad gerencial de articular múltiples variables técnicas y sociales en decisiones operativas específicas demuestra la efectividad de la metodología integral implementada.

El equipamiento lúdico implementado bajo gerencia integral cumple simultáneamente con estándares técnicos de seguridad, criterios de accesibilidad universal y objetivos de apropiación comunitaria, evidenciando la capacidad gerencial de integrar múltiples dimensiones técnicas y sociales en soluciones operativas coherentes.



### **9.2.3. Participación Comunitaria**

En el marco del desarrollo del convenio se ha implementado una estrategia educativa para las comunidades del entorno de los parques, zonas verdes y separador vial objeto de intervención. Se establecieron seis talleres en temática ambiental: Normativa Gestión integral de Residuos Sólidos, Manejo Adecuado de Residuos Sólidos; Estructura Ecológica Principal y Complementaria, Mantenimiento fitosanitario; Especies Vegetales y Siembra de Especies Vegetales.

En los talleres se ha trabajado con colectivos organizados comunitarios y diferentes grupos poblacionales, como los conformados por adultos mayores, mujeres, grupos ambientales, integrantes de las juntas de acción comunal y comunidad en general.

Por parte de los participantes se ha resaltado la importancia de las temáticas brindadas, porque esto les brinda el conocimiento práctico y teórico en materia ambiental que lo pueden proyectar a la sostenibilidad de sus parques, zonas verdes en el espacio público, además de espacios domésticos como jardines, antejardines y huertas comunitarias.

En total se trabajó con 16 grupos comunitarios en el proceso educativo, en las 7 comunas donde se adelanta la intervención de recuperación ambiental y paisajística de los espacios públicos; para lo cual se realizaron 96 talleres que impactaron a un promedio de 160 personas en temáticas tales como normatividad ambiental, manejo de residuos sólidos, estructura ecológica, mantenimiento fitosanitario, especies vegetales y siembra de especies vegetales; lo cual estuvo apoyado por la entrega de material pedagógico a cada uno de los asistentes.

Como parte del proceso social para que la comunidad se apropie y cuide los espacios públicos intervenidos, se trabajó desde metodologías participativas que permitieron a la comunidad de los entornos de los espacios crear los mensajes que harán parte de la señalética a instalar en cada uno de ellos. El objetivo principal de estos mensajes es ayudar a generación de conciencia y a la sensibilización de quienes usan estos espacios, promoviendo su buen uso y cuidado entre todos.

#### **9.2.4. Seguimiento de Cronogramas y Control de Calidad**

El avance de obra del 100 % alcanzado, evidencia la efectividad de la gerencia integral implementada en la coordinación de cronogramas, control de calidad y optimización de recursos. Esta gerencia integral ha logrado la ejecución simultánea de intervenciones en 13 espacios públicos distribuidos territorialmente, manteniendo estándares técnicos uniformes y cumpliendo cronogramas sin extensiones de plazo.

La gerencia integral ha implementado sistemas de control de calidad que operan transversalmente en todos los frentes de trabajo, garantizando el cumplimiento de especificaciones técnicas y la durabilidad de las intervenciones.

Esta capacidad gerencial de mantener estándares técnicos uniformes en múltiples ubicaciones simultáneamente demuestra la robustez de la metodología implementada.

El control de cronogramas bajo gerencia integral no se limita al seguimiento de actividades individuales, sino que constituye una herramienta estratégica de coordinación que optimiza la secuencia de actividades y minimiza los tiempos muertos entre fases constructivas. Esta eficiencia gerencial ha resultado en la optimización de recursos y el cumplimiento riguroso de compromisos contractuales.

#### **9.2.5. Recursos y Eficiencia Operativa**

La gestión de recursos bajo gerencia integral ha demostrado su efectividad en la optimización de la inversión pública mediante la coordinación estratégica de recursos humanos, técnicos y financieros. Esta gerencia integral ha logrado que cada recurso asignado contribuya simultáneamente a múltiples objetivos del proyecto, maximizando el impacto de la inversión y garantizando la sostenibilidad financiera de las intervenciones.

La gerencia integral ha implementado metodologías de seguimiento que permiten la identificación temprana de desviaciones y la implementación de medidas correctivas oportunas, garantizando la eficiencia operativa y el cumplimiento de metas dentro de los recursos asignados. Esta capacidad gerencial de articular control técnico y financiero en una estrategia operativa coherente ha demostrado su efectividad en la gestión eficiente de proyectos complejos.

La eficiencia operativa lograda bajo gerencia integral se evidencia en la ausencia de retrabajos significativos, el cumplimiento de cronogramas sin modificaciones y la optimización de recursos que ha permitido alcanzar resultados superiores a los inicialmente proyectados.

### **9.2.6. Impacto Territorial de la Gerencia Integral**

La gerencia integral implementada por EDRU ha generado un impacto territorial que trasciende la sumatoria de intervenciones individuales para constituirse en una transformación sistémica del espacio público urbano.

Esta gerencia integral ha logrado que los 13 espacios recuperados se articulen funcionalmente como una red de espacios públicos de calidad que fortalece la conectividad territorial y mejora la calidad de vida ciudadana.

El modelo de gerencia integral desarrollado ha demostrado que la articulación estratégica de dimensiones técnicas, ambientales y sociales genera sinergias que potencian el impacto territorial de la inversión pública. Esta capacidad gerencial de generar valor agregado mediante la integración coherente de múltiples componentes constituye un activo diferencial que posiciona a EDRU como referente en la gestión integral de proyectos urbanos.

La gerencia integral ha consolidado un modelo metodológico replicable que articula eficiencia técnica, sostenibilidad ambiental y participación comunitaria bajo una visión estratégica que maximiza el impacto territorial y garantiza la sostenibilidad de las intervenciones a largo plazo.

## **10. Estudios y Diseños**

En el marco del desarrollo de los proyectos estratégicos definidos por la Alcaldía Distrital para la vigencia 2025 como materialización de los esfuerzos en pro de alcanzar los objetivos trazados dentro del Plan de Desarrollo "Cali, Capital Pacífica de Colombia", la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E. fue convocada para asumir un papel fundamental en la gestión, evaluación preliminar y actualización técnica de las iniciativas priorizadas, las cuales buscan consolidar una ciudad más competitiva, sostenible e incluyente.

En cumplimiento del Artículo Primero del Decreto 048 de 2002, mediante el cual se creó la EDRU como empresa industrial y comercial del Estado de orden distrital vinculada al Departamento Administrativo de Planeación, la entidad tiene como objetivo principal la ejecución de macroproyectos urbanos integrales que impulsen el crecimiento ordenado y la transformación del territorio, así mismo y dentro de lo planteado en el artículo 107 de la Ley 489 de 1998, se planteó el Convenio No. 4132 de 2025 para la Ejecución de Planes y Programas del Plan de Desarrollo Distrital, para que mediante una relación armónica con el objeto misional de la EDRU E.I.C.E se pudiera desarrollar los proyectos priorizados de una manera más conveniente, eficiente y beneficiosa para el Distrito, permitiendo a la EDRU actuar como aliado público idóneo del orden descentralizado.

Para efectos de la debida planeación y ejecución de las actividades enmarcadas dentro del Convenio y propender por un manejo adecuado de los recursos públicos, se acordó por las partes un camino metodológico planteado por etapas de los proyectos:

**Primera Etapa – Diagnóstico de los proyectos:** Evaluar el estado de los proyectos para presentar al Comité Directivo del Convenio una propuesta de ejecución de la fase siguiente. Está a cargo de la EDRU en desarrollo de su misionalidad y se entregará al Distrito en beneficio del proyecto.

**Segunda Etapa – Estudios y Diseños:** Estructurar y madurar los proyectos a través de la realización y/o ajuste de los estudios y diseños técnicos requeridos, para establecer su viabilidad técnica, financiera y jurídica, así como los recursos requeridos para la siguiente etapa y la fuente de su financiación.

**Tercera Etapa – Inversión:** Ejecutar las obras y demás actividades necesarias para la entrega de los bienes y/o servicios definidos en los proyectos.

Cabe anotar que se estipuló, que de acuerdo a los resultados que en las etapas iniciales, que en su ejecución brinden certeza en razón de la maduración de los proyectos para determinar su viabilidad y conveniencia para continuar con la etapa de inversión, el Distrito se reservará el derecho a incorporar mediante otrosí, en la fase que corresponda del Convenio, sin perjuicio que dentro del clausulado se establezcan desde el principio las reglas para la comprensión y ejecución completa del ciclo del proyecto.

De tal manera, en atención a los principios de colaboración y coordinación interinstitucional, se ha avanzado en la actualización y valoración de la necesidad de elaborar y/o realizar ajustes a estudios y diseños para los siguientes proyectos priorizados: Plaza de Mercado Galería Alameda, Recorrido Patrimonial del Complejo Musical-Dancístico de la Salsa en Santiago de Cali – Etapa II, Corredor Ambiental Jarillón Río Cauca, Bulevar Avenida Sexta, Renovación del Centro Histórico, \*2Centro de Ciencia, Arte y Tecnología – Yawa, Parque Central Cañaveralejo, y Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente (AMSO).

A la fecha, se cuenta con avances en la elaboración de un diagnóstico integral orientado a conocer el estado actual de estos proyectos, lo que permite establecer una línea base clara y actualizada que sustente la toma de decisiones estratégicas, facilite la planeación y garantice una gestión eficiente de los recursos públicos.

Para su desarrollo, se han implementado metodologías y herramientas técnicas que aseguran la recolección y el análisis riguroso de la información disponible. En estos ejercicios se recopilan, de manera estructurada, las principales conclusiones, recomendaciones específicas por proyecto, la identificación de posibles obstáculos para su ejecución y un análisis sobre la viabilidad de actualizar y optimizar aquellos que ya presentan un grado de avance.

---

\*2 Se evaluará la continuidad de estos proyectos por parte del Comité Directivo del convenio No. 4132 de 2025 (Centro de Ciencia, Arte y Tecnología – Yawa, Parque Central Cañaveralejo, y Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente (AMSO)).

De igual manera, para cada uno de los proyectos se ha formulado una propuesta de hoja de ruta que oriente su transición hacia la fase de estudios y diseños, o su actualización y ajustes, según corresponda.

El diagnóstico incluye un análisis integral de los aspectos técnicos, jurídicos, financieros, ambientales y sociales, con el propósito de determinar la viabilidad de cada iniciativa y establecer los lineamientos requeridos para su desarrollo, en coherencia con los marcos normativos e institucionales aplicables.

Como parte de este proceso, se han revisado y analizado los estudios y diseños existentes con el fin de asegurar su alineación con las necesidades urbanas contemporáneas y los objetivos de planificación establecidos en el Plan de Desarrollo Distrital. Este ejercicio busca garantizar que las propuestas técnicas respondan de manera eficiente y sostenible a los desafíos actuales del territorio, considerando variables como el crecimiento poblacional, la sostenibilidad ambiental, la equidad social y la modernización de la infraestructura. Estas actualizaciones permiten, además, optimizar recursos, fortalecer la gestión pública y asegurar la viabilidad técnica y financiera de los proyectos, consolidándolos como instrumentos efectivos para la transformación urbana integral.

La gestión de estos proyectos no solo responde al cumplimiento de metas institucionales, sino que también representa un proceso continuo de fortalecimiento técnico y organizacional de la EDRU, en línea con los principios de planeación estratégica y desarrollo urbano sostenible.

Como resultado de este trabajo colaborativo, se formalizó el Convenio Interadministrativo N.º 4132 de 2025, suscrito entre el Distrito Especial y la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E., donde conforme a la cláusula séptima, numeral 8, dicho convenio establece como obligación de la EDRU adelantar la fase de preinversión mediante el desarrollo de los estudios y diseños requeridos para los proyectos viabilizados y priorizados por el Comité Directivo.

Esta labor se ejecuta con base en los lineamientos técnicos establecidos, las normas vigentes y las recomendaciones derivadas del diagnóstico inicial, alcanzando un nivel de detalle que permita la transición hacia la fase de ejecución y garantice su viabilidad técnica, financiera, jurídica y ambiental.

### **10.1. Plaza de Mercado Galería Alameda**

En el marco de la fase de diagnóstico, la EDRU adelantó la elaboración de dos documentos fundamentales para el desarrollo del proyecto: el Diagnóstico del Estado Actual y la Ruta Técnica para la Actualización de Estudios y Diseños.

El Documento Diagnóstico integró el análisis de los componentes técnicos, jurídicos, financieros, sociales y ambientales, con el propósito de contar con una visión completa y actualizada de las condiciones del proyecto. En el componente técnico se evaluaron la zonificación, la distribución interna, los estudios y diseños existentes, el estado estructural y el estudio de vulnerabilidad sísmica, así como la articulación del proyecto con la normatividad urbanística vigente, el sistema de equipamientos, el sistema ambiental y las áreas de actividad y usos del suelo. También se revisaron aspectos relacionados con la estructura urbana, el estacionamiento regulado en la UPU 10, la disponibilidad de servicios públicos y las condiciones sanitarias del entorno inmediato.

En el componente jurídico y de gestión predial, el diagnóstico consolidó la información sobre el estado legal de los inmuebles, incluyendo la recopilación de escrituras públicas, conceptos de calidad del bien y norma urbanística, elaboración de estudio de títulos, reuniones para el departamento Administrativo de Planeación para aclarar inquietudes, así como la obtención de insumos catastrales (fichas y cartas catastrales). Esta información permitió precisar la situación de dominio y los requisitos normativos aplicables, asegurando la certeza jurídica necesaria para la planeación de las intervenciones.

Desde el componente social, el documento recogió el proceso de relacionamiento con los actores del territorio, en particular con la Junta Directiva y los asociados de Asoalameda, a través de espacios de socialización y participación donde se presentaron los alcances de la fase de actualización y se identificaron las dinámicas comunitarias, expectativas e inquietudes del gremio de comerciantes. Este análisis permitió reconocer elementos clave para la futura implementación del proyecto, orientados a garantizar la concertación y sostenibilidad social. A partir de los hallazgos del diagnóstico, se formularon conclusiones y recomendaciones técnicas, jurídicas y sociales que orientan los ajustes requeridos para fortalecer la viabilidad integral del proyecto.

Por su parte, la Ruta Técnica estableció los alcances, etapas y requerimientos para la actualización de los estudios y diseños, definiendo la hoja de ruta metodológica, los productos esperados y la propuesta económica correspondiente. Este instrumento articula los componentes técnicos, legales y sociales, asegurando una planeación estructurada que facilite la transición hacia la fase de estudios y diseños con criterios de sostenibilidad, transparencia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

En conjunto, estos dos documentos consolidan la base técnica y estratégica para la renovación integral de la Plaza de Mercado Galería Alameda, garantizando que las decisiones de planeación y estructuración se fundamenten en información rigurosa, actualizada y coherente con los lineamientos del Plan de Desarrollo Distrital "Cali, Capital Pacífica de Colombia".

Se adelantó el proceso de socialización con la comunidad de comerciantes de la Plaza de Mercado Alameda mediante la realización de Doce (12) reuniones, en las cuales se convocó a los diferentes sectores económicos que la integran. Como resultado, se alcanzó un promedio de participación del 70%. En estos espacios se socializó el alcance de la actualización de los estudios y diseños de la plaza de mercado y se atendieron y aclararon las inquietudes planteadas por la comunidad frente a esta etapa; adicionalmente se dio inicio al proceso de caracterización socioeconómica a las unidades de negocio que integran la plaza, a partir de la aplicación de una prueba piloto.

Se están realizando avances en la formulación del Esquema Básico del proyecto trabajando con base en lo que previamente se ha considerado en reuniones con actores clave como Asoalameda, también se han establecido contactos con organismos tales como Secretaría de Movilidad, prestadores de Servicios Públicos y otros.

## **10.2. Recorrido Patrimonial del Complejo Musical – Dancístico de la Salsa en el Barrio Obrero – Etapa II**

Durante la etapa de diagnóstico, la EDRU desarrolló dos insumos esenciales para el avance del proyecto: el Documento de Diagnóstico del Estado Actual y la Ruta Técnica para los Ajustes de Estudios y Diseños.

El Documento Diagnóstico integró el análisis de los componentes técnicos, jurídicos, financieros, sociales y ambientales del área de intervención, con el propósito de establecer una línea base actualizada que sustente la toma de decisiones estratégicas. En este ejercicio se abordaron aspectos relacionados con la estructura urbana, el sistema ambiental, el espacio público, los equipamientos, la arqueología y el patrimonio, los servicios públicos, la movilidad, la topografía, la configuración urbana y la vivienda, así como los usos del suelo y las áreas de actividad.

Adicionalmente, el diagnóstico incorporó el análisis de las condiciones jurídicas, financieras y sociales del sector, identificando riesgos y oportunidades que inciden en la viabilidad del proyecto.

En materia legal, se consolidó la información normativa y de tenencia de predios, mientras que desde el componente social se caracterizaron las dinámicas comunitarias y se establecieron recomendaciones para fortalecer la articulación con los actores locales, especialmente con los representantes culturales y comerciantes del barrio.

Como resultado, el documento presentó conclusiones y recomendaciones orientadas a garantizar la viabilidad técnica, normativa y operativa del proyecto, así como lineamientos para la actualización de los estudios y diseños.

Por su parte, la Ruta Técnica define los alcances técnicos, el cronograma de actividades y la propuesta económica necesaria para la ejecución de los ajustes en estudios y diseños, estableciendo la hoja de ruta metodológica que permitirá avanzar hacia la fase de estructuración detallada e implementación futura del proyecto.

En conjunto, estos instrumentos fortalecen la planificación integral del proyecto, asegurando la coherencia entre sus componentes técnicos, sociales y normativos, y garantizando que su desarrollo futuro se sustente en criterios de sostenibilidad, participación y puesta en valor del patrimonio cultural del Barrio Obrero como emblema de la identidad salsera de Cali.

Se adelantó el proceso de socialización con la comunidad de comerciantes de la Plaza de Mercado Alameda mediante la realización de diez (10) reuniones, en las cuales se convocó a los diferentes sectores económicos que la integran. Como resultado, se alcanzó un promedio de participación del 70%. En estos espacios se socializó el alcance de la actualización de los estudios y diseños de la plaza de mercado y se atendieron y aclararon las inquietudes planteadas por la comunidad frente a esta etapa; adicionalmente se dio inicio al proceso de caracterización socioeconómica a las unidades de negocio que integran la plaza, a partir de la aplicación de una prueba piloto.

Se están realizando labores de formulación del Esquema Básico del proyecto que va en línea con lo que se está trabajando actualmente en la construcción de la Etapa I, que incluyen contactos con organismos y entidades tales como Secretaría de Movilidad, Consejo de Patrimonio, prestadores de Servicios Públicos y otros.

### **10.3. Centro de Ciencia, Arte y Tecnología -YAWA\*<sup>3</sup>**

Durante la vigencia 2025, el proyecto Centro de Ciencia, Arte y Tecnología – YAWA avanzó en su fase de diagnóstico, orientada a consolidar una base técnica y normativa sólida para el ajuste de sus estudios y diseños.

---

\*3 Se evaluará la continuidad de este proyecto por parte del Comité Directivo del convenio No. 4132 de 2025.

El Documento Diagnóstico integró el análisis técnico, jurídico, financiero, social y ambiental del proyecto, con el objetivo de disponer de una visión integral y actualizada de sus condiciones. Este trabajo incluyó la revisión de los estudios y diseños existentes, visitas de campo, inspecciones técnicas y el análisis de la normativa y regulación vigente. Asimismo, se evaluaron aspectos como la cronología del proyecto, la museografía, la gestión y sostenibilidad operativa, junto con los sistemas ambiental, de espacio público, equipamientos, arqueología y patrimonio, servicios públicos, movilidad, topografía, configuración urbana y usos del suelo.

En el componente jurídico y predial, se desarrolló un análisis legal integral que permitió identificar el estado de los predios involucrados, evaluar posibles restricciones normativas y definir recomendaciones para garantizar la seguridad jurídica del proceso.

Este análisis incluyó la elaboración del concepto jurídico-técnico sobre la prórroga de la licencia de construcción vigente, en concordancia con la normatividad urbanística aplicable, así como la gestión y recopilación de escrituras públicas, fortaleciendo la trazabilidad y los soportes legales del proyecto.

Desde el componente social, el diagnóstico analizó el entorno del área de intervención, identificando actores clave, dinámicas comunitarias, niveles de aceptación y posibles riesgos sociales. Los hallazgos permitieron formular estrategias orientadas a promover la participación ciudadana y fortalecer la apropiación del proyecto por parte de la comunidad.

A partir de estos resultados, el diagnóstico presentó conclusiones y recomendaciones que orientan los ajustes necesarios para garantizar la viabilidad técnica, normativa y operativa del Centro de Ciencia, Arte y Tecnología – YAWA, considerado un eje estratégico para la innovación, la educación y la divulgación científica en Cali.

Por su parte, la Ruta Técnica definió los alcances, etapas, cronograma y propuesta económica para la actualización de los estudios y diseños, estableciendo la metodología que permitirá avanzar hacia la fase de estructuración detallada.

Este documento articula los componentes técnicos, legales y sociales, asegurando que la planificación del proyecto se realice con criterios de sostenibilidad, eficiencia y transparencia.

En conjunto, estos instrumentos fortalecen la planificación integral del proyecto y garantizan que la actualización de los estudios y diseños se sustente en análisis rigurosos, con soporte jurídico claro y enfoque social participativo, en coherencia con las metas del Plan de Desarrollo Distrital "Cali, Capital Pacífica de Colombia".

#### **10.4. 5,1 k del Corredor Ambiental Jarillón del Río Cauca**

Los 5,1 k del Corredor Ambiental Jarillón del Río Cauca culminó su fase de diagnóstico como una de las iniciativas más relevantes para la protección ambiental, la mitigación del riesgo y la mejora del bienestar comunitario en la ciudad.

El Documento Diagnóstico recogió un análisis detallado de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y ambientales del área de intervención.

Este incluye el estudio del contexto general y la línea histórica del Jarillón, la estructura urbana y ambiental, el sistema de espacio público, los equipamientos, el patrimonio natural y cultural, los servicios públicos, la movilidad, la topografía y la configuración de los asentamientos ubicados en el área de influencia. Asimismo, se revisaron los estudios y diseños existentes (TEP – Fondo Mixto), con el fin de evaluar su coherencia técnica y normativa frente a las condiciones actuales del territorio.

Desde el componente jurídico y de gestión predial, el diagnóstico reconoció la necesidad de identificar la situación legal de los predios vinculados al proyecto y las condiciones normativas que regulan las intervenciones en zonas de protección ambiental y mitigación del riesgo, para así garantizar la certeza jurídica de las acciones futuras. En el componente social, se evaluaron las dinámicas comunitarias, el nivel de apropiación del territorio y los impactos positivos asociados a la recuperación ambiental, la movilidad sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades reasentadas y vecinas. El documento formula conclusiones y recomendaciones orientadas a fortalecer la viabilidad técnica, normativa y social del proyecto, así como a garantizar la sostenibilidad de las acciones de restauración y mantenimiento a largo plazo.

Por su parte, la Ruta Técnica definió los alcances, la metodología, el cronograma y la propuesta económica para la actualización de los estudios y diseños, integrando los componentes de ingeniería, gestión ambiental y social. Este instrumento servirá como guía operativa para avanzar hacia la fase de estructuración detallada, asegurando que el proyecto se desarrolle bajo principios de sostenibilidad, resiliencia y participación ciudadana.

En conjunto, ambos documentos constituyen un avance significativo hacia la consolidación de un corredor ecológico que, además de proteger a la ciudad frente al riesgo de inundación, promueve la restauración de los ecosistemas ribereños y la integración armónica entre el entorno natural y el espacio urbano. El Corredor Ambiental Jarillón del Río Cauca se consolida, así como un modelo de infraestructura verde y gestión del riesgo al servicio de la seguridad, la resiliencia y el bienestar de los caleños.

Posteriormente, para el mes de Septiembre y dentro de los compromisos parte del Convenio Plan, se hizo entrega del documento Plan de Trabajo correspondiente al Proyecto Corredor Ambiental Jarillón del Río Cauca, donde se establece el cronograma de actividades detalladas, la planificación de las mismas para su realización en los tiempos proyectados y el listado de perfiles profesionales requeridos para su ejecución.

Desde el componente social se realizó la actualización del diagnóstico socioeconómico, se elaboró la metodología para la participación comunitaria que incluye la narrativa del proyecto, se realizaron reuniones de socialización y talleres de cartografía social con participación de comunidad de la comuna 6 y comuna 7; adicionalmente se realizaron tres (3) talleres de diseño participativo con la participación de la comunidad del área de influencia del proyecto.

Se adelantaron labores de topografía en campo para precisar la información faltante referente a los tramos no levantados por los proyectos preexistentes. Con esos insumos más el trabajo del equipo de profesionales se formuló el Esquema Básico completo del polígono de intervención y se pasó a dar inicio a las labores de formulación del Anteproyecto.

### 10.5. Bulevar de la Avenida Sexta

El Proyecto Bulevar de la Avenida Sexta se proyecta como una intervención estratégica para la revitalización del espacio público, la reactivación urbana y la puesta en valor del patrimonio arquitectónico y cultural del norte de Cali. En este proceso, la EDRU elaboró dos documentos fundamentales: el Diagnóstico del Estado Actual y la Ruta Técnica para los Ajustes de Estudios y Diseños, orientados a consolidar los lineamientos técnicos, jurídicos y sociales que garanticen la viabilidad integral del proyecto.

El Documento Diagnóstico presentó un análisis detallado de los componentes técnicos, ambientales, patrimoniales, sociales, financieros y jurídicos, con el fin de disponer de una línea base sólida para la planeación de las fases siguientes.

El estudio aborda la importancia urbana y simbólica del corredor de la Avenida Sexta, su cronología y línea histórica, la estructura urbana y ambiental, el sistema de espacio público y equipamientos, la arqueología y el patrimonio, así como los servicios públicos, la movilidad, la topografía y las dinámicas urbanas asociadas a los usos y actividades del entorno.

En el componente jurídico y predial, el diagnóstico reconoció la necesidad de identificar la información normativa y de tenencia de los predios involucrados, para poder garantizar la trazabilidad legal del proceso. Desde la perspectiva social, se analizaron las interacciones entre residentes, comerciantes y visitantes, identificando oportunidades para fortalecer la cohesión comunitaria, la apropiación del espacio público y la articulación con las actividades culturales y turísticas propias del sector.

El documento integró además las conclusiones y recomendaciones orientadas a fortalecer la viabilidad técnica, normativa y social del proyecto, promoviendo un modelo de renovación urbana que equilibre movilidad, paisaje, sostenibilidad y vida pública.

Por su parte, la Ruta Técnica estableció los alcances, la metodología, el cronograma y la propuesta económica para los ajustes de estudios y diseños, definiendo los lineamientos que permitirán avanzar hacia la estructuración detallada del proyecto. Este instrumento articula los componentes técnicos, legales y sociales, asegurando una planeación coherente con los principios de sostenibilidad, accesibilidad y conservación patrimonial.

En conjunto, estos documentos conforman la base técnica para la transformación del corredor de la Avenida Sexta en un espacio público moderno, incluyente y culturalmente activo, que refuerza la identidad urbana de Cali y potencia su vocación como ciudad caminable, verde y vibrante.

Se adelantaron los requerimientos para la contratación del Estudio de Inundabilidad necesario para continuar con los ajustes del proyecto preexistente, también se trabajó en el componente de Movilidad mediante labores para la formulación de los perfiles viales que van a tener modificaciones en el proyecto.

#### **10.6. Renovación del Centro Histórico**

El Centro Histórico de Cali constituye el corazón vivo de la ciudad, donde convergen su historia, su dinámica comercial, su identidad cultural y su vida ciudadana. Reconociendo su papel esencial en la estructura urbana y en la cohesión social, el proyecto Renovación del Centro Histórico culminó la fase de diagnóstico, con el propósito de consolidar los instrumentos que orienten una intervención integral y sostenible.

El Documento Diagnóstico integró un análisis exhaustivo de los componentes técnicos, urbanos, ambientales, patrimoniales, sociales, financieros y jurídicos del área de intervención. Este ejercicio permitió comprender de manera integral las condiciones actuales del centro, abordando aspectos como su cronología y evolución histórica, estructura urbana, sistema ambiental, espacio público y equipamientos, arqueología y patrimonio, servicios públicos, movilidad, topografía, configuración urbana, usos del suelo y dinámicas comerciales y residenciales.

Desde el componente jurídico y de gestión predial, se reconoció la necesidad de identificar la información normativa y legal de los predios involucrados, para así garantizar la trazabilidad y seguridad jurídica. A su vez, el componente social analizó las dinámicas entre residentes, comerciantes, visitantes y transeúntes, identificando retos y oportunidades para fortalecer la convivencia, la economía local y la apropiación ciudadana del espacio público.

El diagnóstico formuló conclusiones y recomendaciones orientadas a la actualización de los estudios y diseños, promoviendo una visión integral que combine la preservación del patrimonio con la modernización de la infraestructura urbana, la mejora de la movilidad y la revitalización de la actividad económica y cultural del centro.

Por su parte, la Ruta Técnica definió los alcances, metodología, cronograma y propuesta económica para los ajustes de estudios y diseños, estableciendo la hoja de ruta que permitirá avanzar hacia la fase de estructuración detallada. Este instrumento articula los componentes técnicos, sociales y normativos, garantizando que las intervenciones se desarrollen bajo criterios de sostenibilidad, inclusión y equilibrio urbano.

En conjunto, estos documentos consolidan la base técnica y estratégica para la Renovación del Centro Histórico de Cali, un proyecto vital para el futuro de la ciudad, que busca recuperar su centro como un espacio vivo, seguro, accesible y activo, donde la historia, el comercio y la cultura se integren para impulsar el desarrollo urbano y social de toda la capital del Valle del Cauca.

Desde el componente social se registran avances significativos, evidenciando la superación de la fase diagnóstica y el tránsito hacia la formulación del Esquema Básico del Proyecto. Durante el periodo se fortaleció el sustento técnico, social y socioeconómico mediante la elaboración de insumos clave que permitieron caracterizar actores, dinámicas del espacio público y patrones territoriales del Centro Histórico, especialmente de la Plaza de Cayzedo.

De forma paralela, se consolidó la articulación interinstitucional liderada por la EDRU con actores estratégicos, lo que fortaleció la gobernanza del proyecto, aseguró coherencia metodológica y permitió una coordinación efectiva de roles y agendas para la fase de estudios y diseños.

En el ámbito social y participativo, los espacios “Reencuentros Cayzedo” se afianzaron como escenarios de diálogo con los grupos de interés, facilitando la identificación de tensiones y oportunidades, la construcción de acuerdos, el fortalecimiento de confianzas y la generación de propuestas iniciales para la legitimidad social del proceso.

Finalmente, el componente social acompañó de manera transversal los estudios y diseños, aportando criterios sociales y socioeconómicos a las decisiones preliminares, y avanzó en la elaboración de insumos técnicos y financieros que refuerzan la planeación, viabilidad y sostenibilidad del proyecto, consolidando bases sólidas para la siguiente fase de la Renovación de la Plaza de Cayzedo.

Se están llevando a cabo labores de ajuste de los diseños entregados por parte del Taller de Espacio Público – TEP – de forma que dicho Esquema Básico incorpore temas ya de mayor grado de detalle tales como el estado actual de las redes de servicios públicos, las consideraciones referentes al componente de Movilidad en cuanto al tema de los cambios en perfiles viales y otros, así como el manejo adecuado de los elementos con valor histórico presentes en el contexto de la intervención.

#### **10.7. Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente AMSO\*4**

El proyecto Estación de Policía del Área Metropolitana del Suroccidente – AMSO representa una intervención estratégica orientada a fortalecer la infraestructura de seguridad ciudadana y la presencia institucional en una zona de alto crecimiento urbano. Durante el periodo de gestión, se desarrollaron acciones clave para la definición técnica, jurídica y social del proyecto, centradas principalmente en la selección del lote y la validación de su viabilidad normativa y predial.

En el marco de este proceso, se elaboraron los Informes de Diagnóstico del Componente Legal, que comprendieron el análisis jurídico de los distintos frentes de intervención, con el objetivo de identificar riesgos normativos, verificar la situación legal de los predios y establecer lineamientos para la gestión predial.

---

\*4 Se evaluará la continuidad de este proyecto por parte del Comité Directivo del convenio No. 4132 de 2025.

Estos diagnósticos incluyeron los estudios correspondientes a la Estación de Policía AMSO, el Plan Parcial de expansión El Hato y la Estación La María, consolidando un panorama integral de los aspectos legales y de uso del suelo en las zonas analizadas.

De manera complementaria, se realizó la radicación formal de la solicitud del concepto de uso del suelo ante la autoridad competente, con el propósito de garantizar la viabilidad normativa de los equipamientos proyectados.

Esta gestión constituye un paso fundamental dentro de la fase de preinversión, al asegurar que los proyectos se ajusten a los instrumentos de planificación territorial vigentes. Así mismo, se formuló el Informe de Diagnóstico del Componente Social, en el que se analizó el contexto comunitario de las áreas de intervención, identificando actores relevantes, dinámicas sociales, percepciones de seguridad, y posibles impactos derivados de la localización de la infraestructura.

Este análisis permitió reconocer oportunidades para fortalecer la articulación institucional con la ciudadanía y diseñar estrategias de gestión social que acompañen la ejecución futura del proyecto.

En conjunto, estas acciones sientan las bases para la estructuración del proyecto Estación de Policía AMSO, asegurando que su desarrollo se enmarque en criterios de legalidad, participación y sostenibilidad urbana, y que contribuya de manera efectiva a la consolidación de entornos más seguros, ordenados y resilientes en el suroccidente de Cali.

Este proyecto aún se encuentra en etapa de gestiones referentes al tema predial.

### 10.8. Parque Central Cañaveralejo\*<sup>5</sup>

El Parque Central Cañaveralejo se consolida como un proyecto estratégico de alto impacto social y ambiental, orientado a crear un gran espacio público que promueva la recreación, la integración ciudadana y la protección de los ecosistemas urbanos.

El Documento Diagnóstico integró el análisis de los componentes urbanísticos, ambientales, de espacio público, equipamientos, servicios públicos, jurídicos, financieros y sociales, con el objetivo de contar con una visión integral y actualizada del área de intervención.

Este documento permitió identificar las condiciones físicas y normativas del territorio, los retos asociados a la gestión predial y las oportunidades de recuperación del espacio para uso público.

Así mismo, abarca el análisis jurídico del estado de los predios involucrados, la revisión de las restricciones normativas y la caracterización social del entorno, identificando actores, dinámicas comunitarias y oportunidades de participación que fortalezcan la apropiación ciudadana del parque.

A partir de este diagnóstico, se formularon conclusiones y recomendaciones que orientan los ajustes necesarios para garantizar la viabilidad técnica, jurídica y social del proyecto, en coherencia con los principios de sostenibilidad ambiental y bienestar colectivo.

Por su parte, la Ruta Técnica estableció los alcances, el cronograma y la propuesta económica requeridos para la actualización de los estudios y diseños, definiendo la metodología que guiará la transición hacia la fase de estructuración detallada. Este instrumento articula los componentes técnicos y legales analizados, asegurando una planeación rigurosa y coherente con los objetivos del Convenio Plan 4132 de 2025 y las metas del Plan de Desarrollo Distrital "Cali, Capital Pacífica de Colombia".

---

\*<sup>5</sup> Se evaluará la continuidad de este proyecto por parte del Comité Directivo del convenio No. 4132 de 2025.

En conjunto, estos dos documentos fortalecen la planeación integral del Parque Central Cañaveralejo, concebido como un pulmón verde para Cali, un espacio de encuentro ciudadano y un símbolo de desarrollo urbano sostenible que mejorará la calidad de vida, fomentará la actividad recreativa y protegerá los valores ambientales del territorio.

Este proyecto aún se encuentra en etapa de gestiones referentes al tema predial.

### 10.9. Bulevar Figueroa

Se han adelantado labores de formulación de hasta un 40% aproximado del total del proyecto en los componentes: Biológico, de Redes Secas en cuanto a Iluminación, de manejo Bioclimático, de manejo Paisajístico, de Movilidad y Transporte, Plan de Manejo Ambiental - PMA y Plan de Gestión Social – PGS.

### 10.10. Recorrido Cristo Rey Tramo IV

Se han adelantado también labores de formulación de hasta un 40% aproximado del total del proyecto en los siguientes componentes: Biológico, de Redes Secas en cuanto a Iluminación, de manejo Bioclimático, de Movilidad y Transporte, Plan de Manejo Ambiental - PMA y Plan de Gestión Social – PGS.

## 11. Interventorías

**Proyecto:** Elaboración de los estudios técnicos, diseños, presupuesto, licencia de construcción para la Institución Educativa Republica de Argentina Sedes Principal y Policarpa Salavarrieta.

**Modalidad:** Contratación directa de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 y la Ley 80 de 1993 y el literal C) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del mencionado Decreto.

La Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana (EDRU) asumió la interventoría integral —técnica, jurídica, administrativa y financiera— del contrato adjudicado mediante Concurso de Méritos No. 4143.010.32.0966-2025, cuyo objeto es la elaboración de los estudios técnicos, diseños, presupuesto y licencia de construcción para la Institución Educativa República de Argentina, sedes Principal y Policarpa Salavarrieta.

El proyecto, con un área total de 5.884 m<sup>2</sup>, beneficiará entre 1.600 y 2.130 personas, entre estudiantes, docentes y personal administrativo. El contrato de interventoría tiene un valor de \$130.841.122, mientras que la consultoría de estudios y diseños asciende a \$1.867.968.877. Inició el 20 de agosto de 2025 y finaliza el 31 de diciembre del mismo año, sin embargo, se solicitó prórroga del contrato a Educación por 60 días calendario, con un avance del 35% en la etapa de estudios y diseños.

La EDRU consolida con este proyecto una nueva línea de negocio en interventoría de obras, fortaleciendo su portafolio institucional y su papel como actor técnico del desarrollo urbano de Cali. La interventoría integral abarca el control de calidad de los estudios y diseños arquitectónicos, estructurales y sismorresistentes; la verificación del cumplimiento normativo y contractual; la gestión administrativa de cronogramas, entregables y documentación; y el seguimiento financiero al flujo de recursos y pagos.

La intervención se desarrolla sobre infraestructura educativa moderna, con aulas especializadas, laboratorios, biblioteca, zonas recreativas y espacios tecnológicos acordes con los estándares del Ministerio de Educación Nacional. El proyecto está registrado en el Banco de Proyectos Distritales con la Ficha EBI No. 26005788.

La ubicación del plantel, dentro del Recorrido Patrimonial de la Salsa en el Barrio Obrero, permite articular la infraestructura educativa con la identidad cultural del territorio. La propuesta incorpora espacios para formación musical, estudio de grabación, talleres de calzado y diseño de vestuario, convirtiendo la institución en un referente de educación técnica y artística con enfoque local y social.

La participación de la EDRU en este proceso marca un hito en la diversificación institucional, al abrir un nuevo mercado de interventoría pública con potencial de expansión hacia proyectos educativos, culturales y urbanos. Este ejercicio refuerza la capacidad técnica de la entidad, consolida su reputación ante la Secretaría de Educación y proyecta sinergias estratégicas con las iniciativas de renovación urbana.

La EDRU reafirma así su compromiso con la excelencia técnica, la transparencia en la gestión pública y la generación de valor social, contribuyendo al fortalecimiento de la infraestructura educativa de Santiago de Cali y al desarrollo integral de la ciudad.



## 12. Agencia Comercial Inmobiliaria

### 12.1 Sociedad de Activos Especiales (SAE)

En cumplimiento de las facultades otorgadas por el artículo segundo del Acuerdo No. 0536 de 2022, mediante el cual se modificó el objeto social de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana – EDRU E.I.C.E., incorporando la función de gestor y promotor inmobiliario para la comercialización y operación de bienes inmuebles públicos y privados, la entidad avanzó durante la vigencia en la estructuración y consolidación de una nueva línea estratégica de negocio enfocada en la gestión inmobiliaria.

En desarrollo de esta facultad, la EDRU estableció un canal permanente de articulación y coordinación con la Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S., con el propósito de actuar como intermediario comercial para la venta de inmuebles ubicados en el Distrito de Santiago de Cali y en municipios del Valle del Cauca, tales como Buenaventura, Buga y Tuluá. Esta alianza estratégica tiene como objetivo optimizar la gestión y comercialización de activos inmobiliarios, generar ingresos para la EDRU y contribuir a la dinamización del mercado inmobiliario regional.

En este marco, se realizaron seis (6) Comités de Trabajo Conjunto (CTC) entre ambas entidades, orientados a la definición y adopción de decisiones relacionadas con los mecanismos operativos, administrativos y comerciales de la Agencia Inmobiliaria. Como resultado de estos espacios de coordinación, se elaboró y adoptó un Reglamento Interno, en el cual se establecen las reglas de funcionamiento del comité, las instancias decisorias y los procedimientos aplicables.

Así mismo, se avanzó en la estructuración y suscripción del Contrato Interadministrativo entre la EDRU y la SAE, producto de un trabajo técnico y colaborativo entre las partes, el cual regula la relación contractual y establece una comisión de éxito del 4,5% a favor de la EDRU, calculada sobre el valor de venta de los inmuebles efectivamente comercializados. Adicionalmente, el contrato contempla la facturación de actividades asociadas al saneamiento jurídico y administrativo de los activos, en aquellos casos en los que no se logre concretar su venta.

En relación con la cartera de activos, la SAE entregó a la EDRU un listado preliminar de 91 inmuebles para su gestión comercial, cuyo valor catastral actualizado a la vigencia 2024 asciende aproximadamente a \$20.000 millones.

Durante el período comprendido entre el 01 de noviembre y el 31 de diciembre 2025, y en desarrollo de la etapa operativa posterior a la suscripción del contrato, la EDRU adelantó la visita técnica y comercial a 20 inmuebles, con el fin de realizar el registro fotográfico, la verificación de su estado físico actual y la recopilación de información básica para su caracterización comercial, insumos fundamentales para la estructuración de las estrategias de promoción y venta.

Adicionalmente, como resultado de la formalización de la relación contractual con la SAE, se llevó a cabo el relanzamiento de la Agencia Inmobiliaria de la EDRU, orientado a comunicar a los actores institucionales y al mercado la puesta en marcha formal de esta nueva línea de negocio, fortaleciendo el posicionamiento de la entidad como gestor inmobiliario público.

Este proceso permitió cerrar la vigencia con avances concretos tanto en el plano contractual como operativo, fortaleciendo la capacidad institucional de la EDRU para diversificar sus fuentes de ingreso, consolidar la Agencia Comercial Inmobiliaria y posicionarse como un actor estratégico en la gestión inmobiliaria pública, contribuyendo a la sostenibilidad financiera de la entidad y al desarrollo urbano del Distrito de Santiago de Cali y la región.

### **13. Cooperación Internacional**

En el marco de la estrategia de fortalecimiento institucional y apertura de nuevas líneas de acción, la EDRU ha venido consolidando alianzas de cooperación internacional como parte de su propósito de posicionarse como un actor técnico de referencia en procesos de renovación urbana, planificación territorial y gestión del espacio público. Estas alianzas permiten acceder a conocimientos especializados, metodologías innovadoras y recursos técnicos de alto valor para el desarrollo de proyectos urbanos integrales.

#### **13.1. Banco Mundial**

Como resultado de la asistencia técnica brindada por el Banco Mundial, se presentó el documento final del modelo de administración y gestión pública para el Centro Histórico de Cali.

Este modelo fue construido a partir de un trabajo conjunto entre la EDRU, el Banco Mundial y con el apoyo del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cual, incluyó recorridos técnicos por el territorio, talleres participativos y análisis institucional, para identificar fortalezas y brechas en la gestión del centro histórico. Como parte del cierre de esta fase, se programó un evento de socialización, en el cual se formalizaron los resultados y recomendaciones para avanzar en la implementación de las fases del ciclo de intervención pública.

### 13.2. Smart Cities – Latam

Con el fin de dotar al Distrito Especial de Santiago de Cali de un instrumento de planificación estratégica que oriente el desarrollo equilibrado y sostenible del centro histórico de la ciudad, la EDRU, en coordinación con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, avanza en la estructuración de una consultoría especializada con el acompañamiento de Smart Cities – Latam. Esta iniciativa busca establecer lineamientos integrales que promuevan el ordenamiento urbano, la movilidad sostenible, la calidad ambiental, la revitalización económica y la mejora de los espacios públicos. Actualmente, las partes se encuentran ajustando el alcance técnico de la consultoría, con miras a iniciar el proceso precontractual y posterior ejecución entre febrero y mayo 2026.

### 13.3. Cities Investment Facility -CIF (ONU Habitat)

En línea con la estrategia de recuperación y revitalización del centro urbano de Cali, durante el segundo trimestre del año se llevó a cabo la elaboración de los términos de referencia para la convocatoria de Cities Investment Facility - CIF de la ONU Hábitat.

Esta actividad tuvo como objetivo principal identificar oportunidades para gestionar recursos financieros que permitan desarrollar un proyecto integral de intervención en el espacio público del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia, específicamente en el área UG-2.

Esta zona de la ciudad presenta condiciones críticas como deterioro significativo de la infraestructura, carencia de espacios verdes, incremento de las islas de calor, altos índices de delincuencia, abandono e inseguridad, lo que afecta la calidad de vida de sus habitantes y la percepción de seguridad. Actualmente, el proyecto presentado por el Distrito se encuentra en proceso de evaluación por parte de CIF, con la expectativa de obtener los recursos necesarios para su ejecución, lo que contribuirá a mejorar las condiciones urbanas, sociales y ambientales de este sector estratégico.

### **13.4. Mykolaiv – Ucrania**

En el marco de la estrategia de internacionalización y posicionamiento de la EDRU como referente en renovación urbana, se presentó al gobierno de la ciudad de Mykolaiv, Ucrania, una propuesta integral para la reconstrucción y recuperación de bienes de interés cultural afectados en la ciudad.

Esta iniciativa busca fortalecer la presencia de la EDRU en el ámbito internacional, compartir conocimiento técnico y generar alianzas estratégicas en procesos de reconstrucción urbana. Actualmente, el Distrito permanece a la espera de la respuesta oficial por parte de las autoridades de Mykolaiv, lo que permitirá definir los pasos a seguir y posibles acciones conjuntas para avanzar en esta cooperación internacional.

### **13.5. Acuerdo de entendimiento o de voluntades con el Instituto de Estudios Ambientales de Investigación, Política y Economía – KWAAK E.S.P.R.I.**

Con el propósito de definir una hoja de ruta orientada hacia un modelo de desarrollo urbano sostenible, se realizó una segunda visita técnica por la ciudad y específicamente por el Barrio Obrero junto con el urbanista Surcoreano Young Hoon Kwaak.

Este encuentro culminó con la firma de una carta de intención con el Instituto de Estudios Ambientales de Investigación, Política y Economía – KWAAK E.S.P.R.I., formalizando así la cooperación técnica en materia de planificación territorial.

Durante el último trimestre del año, la gestión adelantada en el Barrio Obrero recibió un importante respaldo institucional con la segunda visita del Dr. Kwaak, quien tras conocer de primera mano las intervenciones realizadas en el territorio, validó la pertinencia y calidad de las acciones implementadas. Este reconocimiento se materializó en su manifestación de interés para continuar brindando acompañamiento técnico desde su instituto para el proceso de transformación de la Institución Educativa Policarpa, sección primaria, en un centro de cultura, arte y danza.

Esta alianza estratégica representa un hito significativo que fortalecerá la sostenibilidad del proyecto y potenciará el impacto de las intervenciones comunitarias en el Barrio Obrero, consolidando una red de cooperación técnica que garantiza la continuidad y el escalamiento de las iniciativas de desarrollo territorial.

### **13.6. Postulación “Premio Internacional de Dubái 2026 a las Mejores Prácticas para el Desarrollo Sostenible”**

Este Premio internacional establecido conjuntamente por ONU-Hábitat y el Municipio de Dubái en 1995, tiene como objetivo reconocer y promover las mejores prácticas en desarrollo urbano sostenible, especialmente aquellas que demuestran innovación, impacto y replicabilidad.

La EDRU E.I.C.E. postuló en nombre de la alcaldía de Santiago de Cali, los Planes Parciales de renovación urbana del centro de la ciudad (Ciudadela de la Justicia, El Calvario y San Pascual) en la Categoría 1 de este premio; la cual, busca abordar las ciudades del futuro, garantizando vivienda asequible y acceso a alimentos, agua, aire limpio, movilidad, vida pública y naturaleza para poblaciones urbanas en constante crecimiento. La ceremonia de premiación será en Dubái en el mes de febrero 2026 durante la “Cumbre Mundial de Gobiernos”. El ganador de este premio recibirá \$1 millón de dólares.

## **14. Principales Logros.**

Durante la vigencia 2025, la EDRU consolidó su papel como operador urbano del Distrito, avanzando significativamente en la ejecución de proyectos estratégicos, la gestión administrativa y la modernización institucional.

En el ámbito contractual, la EDRU suscribió **352** contratos bajo diversas modalidades, garantizando la continuidad de la operación institucional y la ejecución de los proyectos misionales. Este volumen contractual demuestra la capacidad técnica y administrativa fortalecida de la entidad, con procesos ajustados al nuevo Manual de Contratación, alineado a los estándares de transparencia, planeación y eficiencia.

Desde el componente jurídico, se realizó una gestión efectiva de los procesos judiciales y extrajudiciales, manteniendo la defensa de los intereses institucionales y promoviendo la resolución oportuna de controversias. Se destacaron avances en conciliaciones, arbitrajes y liquidaciones contractuales, asegurando cierres formales y la depuración de contratos de vigencias anteriores.

En materia de control interno, se consolidó una cultura de transparencia y autocontrol. La EDRU atendió satisfactoriamente auditorías externas realizadas por la Contraloría General de Santiago de Cali, logrando conceptos favorables en gestión, control fiscal interno y rendición de cuentas. Se alcanzó un avance del 96% en el Plan Anual de Auditorías (PAA) y la implementación de dos planes de mejoramiento derivados de auditorías anteriores, todos dentro de los plazos establecidos.

En el componente institucional y organizacional, se materializaron los resultados del proceso de modernización iniciado en 2024, con la implementación de una estructura organizacional fortalecida, la creación de direcciones especializadas (Estructuración, Macroproyectos, Desarrollo Económico y Social, Gestión Predial, Urbanística e Inmobiliaria) y la incorporación de cargos técnicos clave como la Coordinación BIM y la Coordinación de Estructuración. Estos cambios aumentaron la capacidad de respuesta institucional y optimizaron la planeación, ejecución y seguimiento de proyectos.

A nivel tecnológico y de gestión de calidad, se logró elevar la madurez tecnológica institucional a nivel 4 (gestionado), consolidando la infraestructura digital, la seguridad de la información y la alineación con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG). Asimismo, se avanzó en la implementación de la metodología BIM (Building Information Modeling), con un 75% de ejecución y la certificación de 61 funcionarios y contratistas en buildingSMART Entry, fortaleciendo las competencias digitales y técnicas de la entidad.

En el campo de los proyectos estratégicos, la EDRU alcanzó logros relevantes con el inicio y ejecución de obras en el Proyecto Barrio Obrero – Fase I, la Recuperación ambiental y paisajística de 13 espacios públicos en el marco del programa Parques DAGMA – Presupuesto Participativo, y la consolidación de los avances en los Planes Parciales San Pascual, Ciudadela de la Justicia, El Calvario y El Hoyo–El Piloto, mediante la gestión social, predial y técnica de sus diferentes componentes.

A nivel de cooperación y nuevas líneas de negocio, la EDRU amplió su participación en escenarios internacionales con Smart Cities Latam, el Banco Mundial y la Cities Investment Facility (CIF), y se postuló al Premio Internacional de Dubái 2026 a las Mejores Prácticas para el Desarrollo Sostenible, categoría Regeneración Urbana y Espacios Públicos. Además, está avanzando en la estructuración del Plan Estratégico para la intervención del Centro Histórico y como agencia comercial inmobiliaria a través del contrato con la SAE para la intermediación en la venta de 91 inmuebles localizados en Cali, Buenaventura, Buga y Tuluá.

Finalmente, en el eje de transparencia, talento humano y bienestar, se garantizó la ejecución del 100% del Plan de Capacitación y del 88% del Plan Anual de Seguridad y Salud en el Trabajo, la implementación de la Política de Desconexión Laboral, y la actualización de los planes estratégicos de talento humano, reafirmando el compromiso con el bienestar y desarrollo del equipo institucional.

### **15. Hoja de ruta y retos estratégicos para la vigencia 2026.**

La EDRU ha identificado una agenda de retos estratégicos orientados a consolidar su papel como actor clave en la transformación urbana de Santiago de Cali.

Estos desafíos están alineados con los objetivos del Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 y buscan fortalecer la capacidad institucional, operativa y técnica de la entidad, así como acelerar la ejecución de proyectos de alto impacto para la ciudad.

Entre los principales retos se destacan:

- Fortalecer la gestión financiera y comercial, a través de estrategias de diversificación del portafolio y sostenibilidad económica.
- Avanzar en la ejecución física de los proyectos estratégicos en curso, garantizando su cumplimiento en tiempos, calidad e impacto territorial.
- Impulsar la innovación organizacional y la adopción de tecnologías digitales, con énfasis en herramientas de planificación, modelación y seguimiento de proyectos urbanos.

- Promover la cooperación internacional y la atracción de inversión, con el fin de apalancar iniciativas de desarrollo urbano y ampliar las fuentes de financiación.
- Iniciar la construcción de los proyectos habitacionales Amará y adquisición de la MZ167 a través de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat - SVSH en el Plan Parcial San Pascual, como parte de la estrategia de generación de vivienda digna y renovación urbana.
- Ejecutar las cargas urbanísticas comprometidas en el entorno del Búnker de la Fiscalía General de la Nación, mejorando el entorno urbano y la conectividad del sector.
- Iniciar la construcción de la Estación MIO Centro (Metro Cali), proyecto estratégico de movilidad sostenible para el centro de la ciudad.
- Iniciar la construcción de la segunda torre del proyecto habitacional Paraíso Central en el Plan Parcial El Calvario, contribuyendo a la densificación planificada del centro histórico.
- Articular técnicamente el proyecto de Estación Centro (Metro Cali) con la Subestación de Energía Centro – EMCALI, asegurando la compatibilidad técnica y funcional entre infraestructuras.
- Fortalecer la articulación interinstitucional con EMCALI, especialmente en lo relacionado con la gestión y ejecución de los convenios interadministrativos para las redes de servicios públicos de los Planes Parciales San Pascual, El Calvario, El Hoyo y El Piloto.
- Ejecutar en articulación con el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Desarrollo Económico el Plan Estratégico para la intervención de los subproyectos del centro histórico de la ciudad: numeral Plaza de Cayzedo, corredores comerciales de las calles 11 y 12, y carreras 4ª y 5ª sector La Merced.

Estos retos representan una hoja de ruta clara para la EDRU en 2026, orientada a consolidar logros, superar cuellos de botella operativos y continuar generando valor público en el desarrollo urbano sostenible de Cali.

## 16. Conclusiones

Durante la vigencia 2025, la EDRU consolidó avances significativos en la estructuración, gestión y ejecución de proyectos estratégicos orientados a la transformación urbana, social, ambiental y económica de la ciudad. La entidad fortaleció su papel como operador urbano distrital, logrando progresos técnicos, jurídicos y sociales en los Planes Parciales de renovación urbana San Pascual, El Calvario, Ciudadela de la Justicia y El Hoyo–El Piloto, así como en proyectos estratégicos de renovación urbana de alto impacto como el Recorrido Patrimonial del Complejo Musical–Dancístico de la Salsa (Etapa I) con la Secretaría de Cultura y la recuperación de 13 parques junto al DAGMA.

Se formalizó el Convenio Interadministrativo No. 4132 de 2025, que articula a la EDRU con distintas dependencias del Distrito para el desarrollo de iniciativas emblemáticas como la Galería Alameda, YAWA, 5.1 k del Corredor Ambiental del Jarillón del Río Cauca, la Avenida Sexta, el Centro Histórico y el Parque Central Cañaveralejo, consolidando una hoja de ruta integral para la revitalización urbana de Cali.

Paralelamente, la EDRU avanzó en un proceso de modernización institucional que incluyó la reorganización de su estructura interna, la implementación de nuevas direcciones especializadas y la actualización del Sistema de Gestión Integrado, alineado con el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG). Este fortalecimiento permitió alcanzar un puntaje de 97 sobre 100 en el Índice de Transparencia y Acceso a la Información (ITA) y un incremento de 11 puntos en el FURAG, evidenciando una gestión más eficiente, controlada y articulada.

La adopción de herramientas tecnológicas avanzadas también marcó un hito en el proceso de transformación.

La implementación de la metodología Building Information Modeling (BIM), con un avance del 75%, posiciona a la EDRU como referente regional en innovación y modernización del sector público, con 61 funcionarios certificados y 31 en formación avanzada. A esto se suma la consolidación del área de Tecnologías de la Información, que alcanzó un nivel 4 de madurez tecnológica, garantizando seguridad, respaldo y continuidad operativa bajo estándares internacionales.

El bienestar y fortalecimiento del talento humano fueron igualmente prioritarios. Se ejecutó el 88% del Plan de Trabajo Anual en Seguridad y Salud en el Trabajo, con el 100% de las capacitaciones programadas, y se realizaron inversiones superiores a los \$750 millones en infraestructura y tecnología para mejorar las condiciones laborales y la productividad del equipo.

La implementación del Plan Estratégico de Talento Humano 2025, junto con el Código de Integridad y el Manual de Convivencia Laboral, consolidó una cultura organizacional basada en la ética, la transparencia y el bienestar.

La gestión adelantada en cooperación internacional, reactivación y/o nuevas líneas de negocio amplió la proyección institucional de la EDRU, con avances en alianzas con el Banco Mundial, Cities Investment Facility, Smart Cities Latam y Mykolaiv (Ucrania), además del fortalecimiento de su oferta como agencia comercial inmobiliaria y gestor de bienes improductivos del Distrito. Estas acciones confirman la capacidad de la Empresa para generar valor público, atraer inversión y fortalecer la sostenibilidad de su modelo de gestión.

Pese a los logros alcanzados, persisten retos que orientarán la gestión de la próxima vigencia, especialmente en la consolidación de la sostenibilidad financiera, el fortalecimiento de la ejecución física de los proyectos estratégicos y la profundización de los mecanismos de articulación público-privada y participación ciudadana. La prioridad para 2026 será avanzar de la estructuración a la ejecución material de los proyectos, garantizando eficiencia, transparencia y resultados visibles para la ciudadanía.

En síntesis, la EDRU E.I.C.E. cierra este periodo como una entidad sólida, moderna y transparente, que combina rigor técnico, innovación tecnológica y compromiso social para liderar la renovación urbana de Cali. Los resultados obtenidos reflejan el cumplimiento de su misión institucional y ratifican su compromiso para continuar con la construcción de una ciudad más equitativa, sostenible y competitiva.