

Señores
HONORABLES CONCEJALES
Concejo Municipal de Santiago de Cali
Presente.

Cordial saludo,

De manera atenta presento a consideración del Honorable Concejo el Proyecto de Acuerdo ***“POR EL CUAL SE DESAFECTAN UNOS BIENES DE USO PÚBLICO, SE ORDENA LA COMPENSACION DEL ÁREA OBJETO DE LA DESAFECTACIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”***, con fundamento en la siguiente

EXPOSICION DE MOTIVOS:

I.- ANTECEDENTES:

La Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca **COMFENALCO VALLE**, ha desarrollado en la ciudad diversos proyectos, donde la vivienda marca la pauta en lo que a los desarrollos urbanísticos residenciales para estratos bajos se refiere, dentro de los cuales podemos mencionar **URBANIZACIÓN VALLE GRANDE, ALTOS DE SANTA ELENA y CIUDAD TALANGA**, entre otros, que se han convertido en referentes en la memoria colectiva de los caleños por su alto contenido social

De igual manera, **COMFENALCO** ha desarrollado un proceso de intervención en la construcción y el fortalecimiento del tejido social con las familias afiliadas y no afiliadas de menores ingresos, que adquieren vivienda en los proyectos constructivos. Este proceso está encaminado a fortalecer el capital social en las urbanizaciones que se adelantan, conforme a las políticas establecidas para la organización ciudadana, el desarrollo local, la participación y el mejoramiento de la calidad de vida de las familias, aportando al crecimiento y desarrollo local a partir de la formación en convivencia y cultura ciudadana, organización de la comunidad (en barrio o en propiedad horizontal), medio ambiente y seguridad domiciliaria y urbana.

A partir de estas premisas, principios y valores **COMFENALCO** desarrolló la **URBANIZACIÓN VALLE GRANDE**, la cual nació en el año de 1996 como un proyecto habitacional de 3.800 unidades de Vivienda de Interés Prioritario para los estratos 0 y 1, de las cuales 3.200 unidades se desarrollaron bajo la modalidad de Vivienda Unifamiliar (casas), y 600 unidades se desarrollaron en Conjuntos de Vivienda Multifamiliar (edificios).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

En la actualidad *COMFENALCO VALLE*, requiere construir en un lote de terreno de su propiedad, en la URBANIZACIÓN VALLE GRANDE, otro proyecto de vivienda multifamiliar el cual además le permitirá, no solo a la Caja de Compensación sino también a la ciudad, aportar en la reducción del déficit de vivienda existente.

II. BIENES DE USO PÚBLICO A DESAFECTAR:

En este sentido, *COMFENALCO VALLE*, teniendo en cuenta la poca disponibilidad de suelo urbano urbanizado, ha solicitado al Municipio de Santiago de Cali, con el fin de desarrollar un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS en la modalidad de Agrupación o de Conjunto Multifamiliar, la desafectación, como bienes de uso público, de unas vías peatonales, proyectadas y cedidas al Municipio a título gratuito mediante escritura pública, No. 3361 del 29 de septiembre de 2000, corrida en la Notaría 12 de este Círculo, como parte del desarrollo constructivo del proyecto urbanístico inicial de la URBANIZACIÓN VALLE GRANDE, y su compensación con un globo de terreno destinado para parque y zona verde y con un área de terreno destinada para la conformación de la red de andenes del sector, ambos localizados al interior del área objeto de intervención, vías peatonales que corresponden al siguiente detalle:

1. Calle 80D entre Carrera 24F y Carrera 25, con un área de 226,5593 mts².
2. Calle 81D entre Carrera 24F y Carrera 25, con un área de 402,9005 mts².
3. Calle 81C entre Carrera 24F y Carrera 25, con un área de 364,6787 mts².
4. Calle 81B entre Carrera 24F y Carrera 25, con un área de 330,1489 mts².
5. Calle 81A entre Carrera 24F y Carrera 25, con un área de 295,6190 mts².
6. Calle 81 entre Carrera 24F y Carrera 25, con un área de 261,0892 mts².

Las anteriores vías ya se encuentran incorporadas como bienes de uso público al Municipio de Santiago de Cali, cedidas por parte de *COMFENALCO VALLE*, a través de la escritura pública No. 3361 del 29 de Septiembre de 2000, de la Notaría Doce del Círculo de Cali, con un área total de 1.880,9956 M², y las siguientes coordenadas, linderos y distancias:

COORDENADAS:

**1.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 80D TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629751
Área a Desafectar: 226,5593M²**

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E191'	17864.4971	8872.0177	2.2376
E80	17862.4678	8872.9605	3.6919
E79	17859.5762	8870.6651	1.1189
E190	17858.5615	8871.1365	72.3078
E193	17801.9271	8826.1814	3.00
E192	17803.7951	8823.8339	77.5010
E191'	17864.4971	8872.0177	

**2.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81 TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F**

Matrícula Inmobiliaria 370-629754

Área a Desafectar: 261,0892M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E195	17884.9417	8858.8810	1.1188
E82	17883.9271	8859.3524	3.6919
E81	17886.8188	8861.6477	2.2376
E194	17884.7895	8862.5905	87.5097
E197	17816.2483	8808.1841	3.00
E196	17818.1163	8805.8366	85.8254
E195	17884.9417	8858.8810	

**3.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81A TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F**

Matrícula Inmobiliaria 370-629757

Área a Desafectar: 295,6190M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E199	17911.1697	8850.3350	2.7249
E84	17909.1404	8851.2777	3.6918
E83	17906.2488	8848.9824	1.1188
E198	17905.2341	8849.4537	95.3277
E201	17830.5695	8790.1868	3.00
E200	17832.4375	8787.8393	100.9345
E199	17911.1697	8850.3350	

**4.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81B TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F**

Matrícula Inmobiliaria 370-629760

Área a Desafectar: 330,1489M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E203	17931.6143	8837.1983	1.2156
E86	17930.5997	8837.6696	3.6919
E85	17933.4913	8839.9650	2.2375
E202	17931.4621	8840.9077	110.5295
E206	17844.8908	8772.1895	3.00
E205	17846.7587	8769.8420	108.2158
E203	17931.6143	8837.1983	

5.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81C TRAMO 3
Matrícula Inmobiliaria 370-629763
Área a Desafectar: 364,6787M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E88	17955.8130	8829.5950	3.6920
E87	17952.9213	8827.2996	1.1188
E207	17951.9067	8827.7710	118.3476
E210	17859.2120	8754.1921	3.00
E209	17861.0800	8751.8447	123.5409
E208	17957.8423	8828.6523	2.2376
E88	17955.8130	8829.5950	

6.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81D TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629766
Área a Desafectar: 402,9005M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E212'	17952.9781	8795.4260	36.0048
E212	17981.1785	8817.8109	3.3562
E211	17978.1347	8819.2250	133.5496
E214	17873.5332	8736.1948	3.00
E213	17875.4012	8733.8474	99.0459
E212'	17952.9781	8795.4260	

AREA TOTAL A DESAFECTAR: 1.880,9956M²

La autorización para tales fines, se traduce en la viabilidad técnica para desarrollar un proyecto de vivienda multifamiliar, circundado por vías vehiculares, con óptimas condiciones de movilidad, seguridad y vida urbana.

El objetivo fundamental es desafectar 1.880,9956 mts² correspondientes a la sumatoria de áreas totales de las vías peatonales Calle 80D T3, Calle 81D T3, Calle 81C T3, Calle 81B, Calle 81A T3 y Calle 81 T3, descritas anteriormente y compensar el área desafectada de la siguiente manera:

1. 1.823,9384 mts² para parque y zona verde, resultantes de la sumatoria de áreas que a continuación se discriminan:

El área total de la vía peatonal Calle 81D T3 (402,9005 mts²) y el área parcial correspondiente a los tramos de las vías peatonales Calle 80D T3 (215,1479 mts²), Calle 81C T3 (353,2673 mts²), Calle 81B T3 (318,7374 mts²), Calle 81A T3 (284,2075 mts²) y Calle 81 T3 (249,6777 mts²).

POLÍGONO DE COMPENSACIÓN PARA PARQUE Y ZONA VERDE
ÁREA TOTAL: 1.823,9384M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E188'	17837.2176	8879.7291	60.9567
E189	17789.4738	8841.8312	20.00
E193	17801.9271	8826.1814	3.00
E192	17803.7951	8823.8339	3.7174
E194B	17806.1096	8820.9252	79.3363
E194A	17868.2432	8870.2773	4.1308
E191'	17864.4971	8872.0177	5.0345
E191''	17860.5537	8868.8878	25.7315
E188'	17837.2176	8879.7291	

2. 57,0572 mts² para andenes, los cuales completarán la estructura de andenes existentes de la Carrera 24F T2 de acuerdo con su perfil vial, resultantes de la sumatoria de áreas que a continuación se discriminan:

El área parcial restante de los tramos correspondientes a las vías peatonales Calle 80D T3 (11,4114 mts²), Calle 81C T3 (11,4114 mts²), Calle 81B T3 (11,4115 mts²), Calle 81A T3 (11,4114 mts²) y Calle 81 T3 (11,4115 mts²).

POLÍGONOS DE COMPENSACIÓN PARA ANDENES
ÁREA TOTAL: 57,0572M²

CALLE 80D T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E190'	17858.5615	8871.1365	3.3565
E191''	17860.5537	8868.8878	5.0345
E191'	17864.4971	8872.0177	2.2376
E80	17862.4678	8872.9605	3.6919
E79	17859.5762	8870.6651	1.1189
E190	17858.5615	8871.1365	1.3423
E190'	17858.5615	8871.1365	
Area a englobar: 11.4114 m2			

CALLE 81 C T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E207'	17950.8552	8826.9363	3.3563
E208'	17953.8991	8825.5222	
E208	17957.8423	8828.6523	5.0344
E88	17955.8130	8829.5950	2.2376
E87	17952.9213	8827.2996	3.6920
E207	17951.9067	8827.7710	1.1188
E207'	17950.8552	8826.9363	1.3425
Area a englobar: 11.4114 m2			

CALLE 81 B T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E202'	17927.5189	8837.7777	3.3496
E204	17930.5628	8836.3636	
E203	17931.6143	8837.1983	1.3425
E86	17930.5997	8837.6696	1.2156
E85	17933.4913	8839.9650	3.6919
E202	17931.4621	8840.9077	2.2375
E202'	17927.5189	8837.7777	5.0344
Area a englobar: 11.4115 m2			

CALLE 81 A T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E198'	17904.1826	8848.6191	3.3563
E199'	17907.2265	8847.2050	
E199	17911.1697	8850.3350	5.0343
E84	17909.1404	8851.2777	2.7249
E83	17906.2488	8848.9824	3.6918
E198	17905.2341	8849.4537	1.1188
E198'	17904.1826	8848.6191	1.3425
Area a englobar: 11.4114 m2			

CALLE 81 T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E194'	17880.8463	8859.4604	3.3563
E195'	17883.8902	8858.0464	1.3425
E195	17884.9417	8858.8810	1.1188
E82	17883.9271	8859.3524	3.6919
E81	17886.8188	8861.6477	2.2376
E194	17884.7895	8862.5905	5.0343
E194'	17880.8463	8859.4604	
Area a englobar: 11.4115 m2			

Como resultado del proyecto de desafectación y compensación anteriormente descrito, el globo de terreno con un área de 1.823,9384 mts², destinado para parque y zona verde a manera de compensación, se anexará al globo de terreno denominado zona verde No. 15, cedida con anterioridad a título gratuito en favor del Municipio de Cali mediante escritura pública, manteniéndose entre las dos zonas verdes descritas la vía peatonal Calle 80C, cedida a título gratuito al Municipio de Cali mediante escritura pública, construida y en uso, como eje de circulación y conexión entre la Calle 24F y la Calle 25.

De la misma manera, el área de terreno correspondiente a 57,0572 mts², destinada para andenes a manera también de compensación, se distribuirá en polígonos fragmentados equivalentes en área y localización a los tramos de las vías peatonales desafectadas a los cuales pertenecieron, permitiendo de esta manera que se complete la estructura de andenes existentes de la Carrera 24F T2.

Aprobado y adoptado el trámite de desafectación y compensación por las Autoridades competentes, las manzanas E-21, E-22, E-23, E-24, E-25, E-26 y E-27, con sus respectivas áreas, se englobarán para constituir un solo lote de terreno para el desarrollo, por parte de COMFENALCO VALLE, de un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS, el cual cumplirá con las obligaciones urbanísticas pendientes a que haya lugar, de manera concomitante con la expedición de la licencia respectiva por parte de una de las Curadurías Urbanas de la ciudad y no antes.

AREA TOTAL A COMPENSAR: 1.880,9956M2

III. CONCEPTO TECNICO DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACION MUNICIPAL

De manera inicial el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio Nro. 20124132200000452 del 1° de febrero de 2012 y complementado mediante oficio No. 20124132200008341 de abril 19 de 2012, señaló: *"Dando alcance al concepto técnico emitido por esta dependencia mediante oficio número 00452 del 1° de febrero de 2012, le reitero que*



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

de manera preliminar y desde los aspectos técnicos que le competen a esta Subdirección, se considera viable la iniciativa propuesta de desafectar las vías peatonales del sector comprendido entre las manzanas E-21 a E-27 de la Urbanización Valle Grande, correspondiente a las calles 80C, 80D, 81, 81ª, 81B, 81C, 81D, para englobarlas y compensar dicha desafectación en un globo de terreno anexo a la zona verde pública existente sobre la Carrera 25 con Calle 80 (zona verde Nro. 15) según los datos de los planos anexos. (...) Adicionalmente, es importante mencionar que para el desarrollo del nuevo globo de terreno que se conforme debe aplicar las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a los aprovechamientos y porcentajes de cesiones de zonas verdes y equipamientos adicionales a lo cedido con la norma anterior.

Posteriormente, y una vez ajustado técnica y jurídicamente el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficio Nro. 2012413220006764 del 12 de octubre de 2012 señaló: *“Dando alcance a la respuesta emitida a la comunicación de la referencia y aclaradas las inquietudes mediante la comunicación número 70ª1-CL140132 del 5 de octubre de 2012 se considera viable, desde el punto de vista técnico, la propuesta de desafectación y compensación de las áreas de vías peatonales cedidas, según la escritura pública y el área a compensar descrita en el proyecto de acuerdo y exposición de motivos como en los cuadros de áreas de los planos.”*

IV.- CONCEPTO DE LA SUBDIRECCION DE RECURSO FISICO Y BIENES INMUEBLES:

La Subdirección De Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo, mediante oficio No. 2012412220007774 del 10 de diciembre de 2012, realizó el levantamiento topográfico sobre las áreas comprendidas en el presente proyecto de Acuerdo señalando que “[...] **desde el punto de vista técnico que las áreas propuestas a compensar se encuentran correctas y corresponden al polígono planteado en canje por COMFENALCO VALLE para el proyecto de acuerdo a presentar al Honorable Concejo de Santiago de Cali.** [...]”

Frente a la viabilidad para la desafectación de las vías públicas, el mismo despacho enunciado, mediante oficio No. 2013412220011921 del 7 de marzo de 2013, conceptuó: **“Los documentos aportados por la CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE y el estudio de títulos del predio a compensar que se acompaña, cumplen con lo requerido por esta Subdirección para la realización del presente análisis legal, toda vez que en los mismos consta y se acredita el dominio de los mencionados predios, así como se evidencia en los folios de matrícula inmobiliaria que los predios a compensar se encuentran libres de gravámenes o limitaciones al dominio (servidumbre, hipotecas, etc)”**, concluyendo lo siguiente:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Que analizada la propuesta de Desafectación de áreas de uso público y compensación presentado por LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMFENALCO VALLE DEL CAUCA-COMFENALCO VALLE, y realizadas las actividades pertinentes, se determina su viabilidad por cuanto las áreas a compensar se encuentran en el mismo polígono del proyecto original, quedan contiguas a la zona verde No. 15 existente y la sumatoria de área propuesta coincide con las áreas a desafectar”

Igualmente recuerda la obligación, al momento de llevar a cabo el negocio jurídico de la compensación, que deben aportarse los certificados del pago total del impuesto predial, de la contribución de valorización por mega obras.

V.- FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES DE LA DESAFECTACION:

1. Normas Constitucionales

La Constitución Política consagró de manera clara que los bienes de uso público eran inalienables, imprescriptibles e inembargables y que por tanto correspondía al mismo Estado velar porque los mismos conservaran esta condición con el fin de garantizar su uso común para todos los habitantes y ciudadanos en general. Dicen los artículos pertinentes:

“ART. 63—Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.”

Corresponde a los Concejos Municipales la reglamentación de manera general sobre el uso del suelo pudiendo, en virtud de esta atribución, establecer las obligaciones o derechos que consideren pertinentes conforme a las normas legales vigentes:

“ART. 313—Corresponde a los Concejos:

(...)

7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Conforme a lo expuesto es clara la facultad Constitucional que tienen los Concejos Municipales para determinar el uso de los suelos de manera general, lo cual incluye lo relacionado precisamente con los bienes públicos y su utilización.

2.- Normas Legales

Partiendo de la base de la autorización constitucional para reglamentar los usos del suelo que tienen los Concejos Municipales, revisemos lo que el ordenamiento legal señala:

La Ley 9ª de 1989 estableció en sus artículos 6º y 7º la posibilidad de que los municipios puedan desafectar los bienes inmuebles destinados al uso público siempre y cuando estos sean canjeados por otros espacios de características similares o mediante el pago de un valor equivalente al mismo. Para la validez de lo anterior se requiere que dicha desafectación sea aprobada por el respectivo Concejo Municipal mediante el Acuerdo respectivo: así dicen los preceptos enunciados:

Ley 9ª de 1989

***“ART. 6º-El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público De las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los Concejos, Juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.*”**

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.”

***“ART. 7º-Los municipios y la intendencia especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.*”**



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan. Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.”

Las Leyes 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, y 388 de 1997 complementan lo prescrito por la Ley 9ª de 1989 conforme a los postulados de la constitución de 1991 y ratifica en cabeza de los Concejos Municipales la reglamentación de los usos del suelo en concurrencia con las entidades municipales:

Ley 136 de 1994, regula:

“ARTÍCULO 32. ATRIBUCIONES. *Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los Concejos las siguientes.(...)”*

“ARTÍCULO 33. USOS DEL SUELO. *Cuando el desarrollo de proyectos de naturaleza turística, minera o de otro tipo, amenace con crear un cambio significativo en el uso del suelo, que dé lugar a una transformación en las actividades tradicionales de un municipio, se deberá realizar una consulta popular de conformidad con la ley. La responsabilidad de estas consultas estará a cargo del respectivo municipio.*

PARÁGRAFO. En todo caso, las decisiones sobre el uso del suelo deben ser aprobadas por el Concejo Municipal. *”(negritas por fuera del texto)*

Ley 388 de 1997:

“ARTICULO 1o. OBJETIVOS. *La presente ley tiene por objetivos:*

(...)

El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

.....

4. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

(...)"

“ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

(...)

2. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

PARAGRAFO. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.”

El Decreto 1504 de 1998 por medio del cual se regula el tema del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, consagra lo siguiente sobre el tema en discusión:

Decreto 1504 de 1998

“ART. 4º-El destino de los bienes de uso público incluidos en el espaciopúblico no podrá ser variado sino por los Concejos municipales o distritales através de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que losdesarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que seansustituídos por otros de características y dimensiones equivalentes osuperiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, decalidad, accesibilidad y localización.

(...)”

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 1504 de 1998, sehace necesario que la desafectación que se realice del terreno sea acordecon el plan de ordenamiento territorial y además que la compensación serealice dentro de criterios de calidad, accesibilidad y localización, loscuales deben de ser analizados en cada caso por el Concejo Municipal.

3. Norma Local.

Acuerdo 069 de 2000, *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial”*, preceptúa:

“ Art. 351. DESAFECTACIÓN DEZONAS VERDES. Las zonas verdes, zonas de espacio público del Municipio de Santiago de Cali solo pueden ser desafectadas mediante acuerdo municipal, siempre que sean sustituidas por otras de características y dimensiones equivalentes o superiores e igual valor, localizadas en el mismo sector. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios entre otros de calidad, accesibilidad y localización”.

V.- FUNDAMENTOS JURISPRUDENCIALES DE LA DESAFECTACION:

“La desafectación consiste en una declaración de voluntad de un órgano del Estado o de un hecho que trae como consecuencia hacer salir un bien del dominio público del Estado para ingresar en el dominio privado del mismo o de los administrados”.

Sobre el tema de la afectación o desafectación del uso de los bienes inmuebles estatales, la Honorable Corte Constitucional mediante sentencia T-150 de 1995,se pronunció en extenso en los siguientes términos:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

“....BIENES DE USO PUBLICO-Desafectación

La Desafectación es el fenómeno jurídico por el cual un bien que ostenta la calidad de uso público deja de serlo, por cuanto cambia su calidad de bien de dominio público a la de un bien patrimonial ya sea del Estado o de los particulares. Es necesario aclarar que la desafectación no consiste en una extinción del dominio sino en una modificación del régimen jurídico que se le aplica”

.....

10. Con relación a la teoría de la desafectación en el derecho colombiano existiendo teorías que se expondrán a continuación, pero que por la relevancia constitucional que revisten, esta Sala de revisión considera que no es procedente para el caso tomar posición respecto de alguna de ellas debido a que esa decisión le corresponde a la Sala Plena de la Corte Constitucional, en eventual estudio de constitucionalidad que sobre el tema se plantee. Al respecto esta Sala tan solo esbozará las dos tesis planteadas.

La primera teoría: hace referencia a la negación de desafectación respecto de bienes de uso público, de los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación, por cuanto el artículo 63 de la Carta Política, otorga a esos bienes el carácter de inalienables. Además se considera que la titularidad de los bienes de uso público se encuentra en cabeza de la comunidad, por lo cual el Estado no tiene el poder de disposición respecto de ellos.

Por otro lado la segunda tesis se esboza en consideración con los siguientes argumentos:

- Las características de inembargabilidad, inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de uso público que se predicen en el artículo 63 de la Constitución se conservan mientras el bien ostente la calidad de dominio público, por lo tanto si un bien cambia de categoría jurídica puede someterse a las reglas establecidas en el Código Civil, que regulan lo referente a los bienes patrimoniales. Esta teoría recoge lo afirmado por Marienhoff que dispone **la calificación de un bien como un “concepto jurídico”, en donde la existencia del dominio público o privado depende de la voluntad del legislador.**

En el derecho, la norma general de conducta predica que las cosas se deshacen como se hacen. Entonces la forma como se realiza la desafectación de un bien la forma como se afecta, **por tanto, la desafectación debe suceder a través de un acto que demuestre una manifestación de voluntad clara e inequívoca del deseo de sustraer del dominio público un bien, que debe acompañarse de**

hechos fácticos. Pero solo en situaciones excepcionales es la ley quien señala cómo se efectuará la desafectación a través de hechos de la naturaleza, es el caso consagrado en el artículo 719 del Código Civil, cuando dispone que el aumento que recibe la ribera de un río o de un lago por el lento e imprescriptible retiro de las aguas, pueden dar origen a la adquisición de ese terreno (es la figura del aluvión).

Dentro de esta tesis, se sostiene que respecto de hechos del hombre, la desafectación no produce efecto alguno, por cuanto existe norma constitucional que dispone la obligación para el Estado de preservar y garantizar el espacio público, dentro del cual se encuentra el uso público. (Artículos 82 y 88 de la Carta).

Para los doctrinantes que defienden esta tesis, los requisitos para que la desafectación de bienes de uso público sea posible es menester:

a) Que el bien encargado de prestar un uso público haya perdido su propósito, no por actos negligentes u omisiones de las autoridades encargadas de preservarlos, esto es, que la pérdida de utilidad pública de un bien no se debe al incumplimiento de la ley.

b) Que exista el asentimiento de la autoridad competente directo e inequívoco de desafectar un bien de uso público o un hecho de la naturaleza que así lo demuestre. Entonces, la falta de uso de un bien no es el único factor determinante dentro de la teoría de la desafectación, por cuanto de no existir una manifestación clara de autoridad competente o ley que lo autorice sería aplicar la prescripción extintiva del dominio a este tipo de bienes, aspecto que está prohibido expresamente por la Constitución. (artículo 63).

c) Para desafectar un bien de uso público situado en áreas urbanas y suburbanas, el artículo 6º de la Ley 9ª de 1989, establece la necesidad de “canjear” un bien por otro de características equivalentes, esto es, por otro bien que sea capaz de prestar el mismo uso común, con la salvedad de que no se trate de vías públicas (dentro de la cual se encuentra las calles, puentes, etc.), por las razones que se expondrán a continuación.

....

(...)”

El trámite corresponde al Concejo Municipal conforme a las normas ya enunciadas: El artículo 313 de la Constitución Política, las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, el decreto 1504 de 1998 y el Acuerdo 069 de 2000, normas que le confieren legalidad al Concejo Municipal para que mediante Acuerdo, y por iniciativa del Alcalde, proceda a desafectar un bien inmueble de uso público y ordene su compensación. Adicionalmente, la desafectación solicitada y su correspondiente compensación cumplen las directrices establecidas en la Ley 9ª de 1989 y el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), por encontrarse en la misma Comuna, además de contar con los conceptos de viabilidad expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante oficios Nros. 2012412120000452 del 1º de febrero de 2012, complementado mediante oficio 201241320008341 de abril 19 de 2012, y la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la dirección de Desarrollo Administrativo, mediante oficio nro. 201241222101720 del 2 de mayo de 2012, además del estudio de títulos de todos los predios vinculados en la solicitud y los avalúos respectivos, sobre el cual debe decirse que todos los inmuebles forman parte del mismo globo de terreno, por lo que sus características valorativas son idénticas. Todos los documentos referidos se anexan al presente proyecto de acuerdo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Es del conocimiento de todos, que desde el Gobierno Nacional, se vienen diseñando estrategias y otorgando herramientas técnicas y jurídicas, con el firme propósito de solucionar la carencia de vivienda propia en los hogares más pobres de la población colombiana, estimulando a los gobiernos departamentales y locales y al sector privado, en la búsqueda de alternativas óptimas, desde la viabilidad de su desarrollo, para la generación de vivienda fácilmente adquirible.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Administración Municipal solicita al Honorable Concejo Municipal, autorizar la desafectación de las vías peatonales circunscritas en el globo de terreno objeto de desarrollo y la compensación del área en zona verde, toda vez que la misma presenta un marco normativo que soporta la petición, máxime si se tiene en cuenta que con el objeto de desarrollar proyectos que contribuyan al desarrollo urbano de nuestra ciudad, la Constitución Nacional otorga facultades a los Concejos Municipales para desafectar el espacio público.

Se apareja la certificación expedida por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal sobre el impacto fiscal en los términos del artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

Queda a consideración de Honorable Concejo Municipal esta iniciativa.

Atentamente,

RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde de Santiago de Cali

El Concejo Municipal de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales contenidas en el artículo 313, y legales, en especial las conferidas por el artículo 6 de la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1504 de 1998, y el artículo 351 del Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.).

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: DESAFÉCTENSE del carácter de bienes de uso público, el área de seis (6) vías peatonales que comprenden un área total de mil ochocientos ochenta con noventa y nueve cincuenta y seis metros cuadrados **(1.880,9956mts²)**, indicadas a continuación con sus correspondientes coordenadas, linderos, distancias y matrículas inmobiliarias; vías peatonales cedidas en su momento como espacio público mediante Escritura Pública, No. 3361 del 29 de septiembre de 2000, corrida en la Notaría 12 de este Círculo, por parte de La Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca, COMFENALCO VALLE, como parte del desarrollo constructivo del proyecto urbanístico inicial de la Urbanización VALLE GRANDE.

**1.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 80D TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629751
Área a Desafectar: 226,5593M²**

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E191'	17864.4971	8872.0177	2.2376
E80	17862.4678	8872.9605	3.6919
E79	17859.5762	8870.6651	1.1189
E190	17858.5615	8871.1365	72.3078
E193	17801.9271	8826.1814	3.00
E192	17803.7951	8823.8339	77.5010
E191'	17864.4971	8872.0177	

2.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81 TRAMO 3

ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629754
Área a Desafectar: 261,0892M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E195	17884.9417	8858.8810	1.1188
E82	17883.9271	8859.3524	
E81	17886.8188	8861.6477	3.6919
E194	17884.7895	8862.5905	2.2376
E197	17816.2483	8808.1841	87.5097
E196	17818.1163	8805.8366	3.00
E195	17884.9417	8858.8810	85.8254

3.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81A TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629757
Área a Desafectar: 295,6190M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E199	17911.1697	8850.3350	2.7249
E84	17909.1404	8851.2777	
E83	17906.2488	8848.9824	3.6918
E198	17905.2341	8849.4537	1.1188
E201	17830.5695	8790.1868	95.3277
E200	17832.4375	8787.8393	3.00
E199	17911.1697	8850.3350	100.9345

4.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81B TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629760
Área a Desafectar: 330,1489M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E203	17931.6143	8837.1983	1.2156
E86	17930.5997	8837.6696	
E85	17933.4913	8839.9650	3.6919
E202	17931.4621	8840.9077	2.2375
E206	17844.8908	8772.1895	110.5295
E205	17846.7587	8769.8420	3.00
E203	17931.6143	8837.1983	108.2158

5.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81C TRAMO 3

Matrícula Inmobiliaria 370-629763
Área a Desafectar: 364,6787M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E88	17955.8130	8829.5950	3.6920
E87	17952.9213	8827.2996	1.1188
E207	17951.9067	8827.7710	118.3476
E210	17859.2120	8754.1921	3.00
E209	17861.0800	8751.8447	123.5409
E208	17957.8423	8828.6523	2.2376
E88	17955.8130	8829.5950	

6.- POLÍGONO VÍA PEATONAL CALLE 81D TRAMO 3
ENTRE CARRERAS 25 Y 24F
Matrícula Inmobiliaria 370-629766
Área a Desafectar: 402,9005M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E212'	17952.9781	8795.4260	36.0048
E212	17981.1785	8817.8109	3.3562
E211	17978.1347	8819.2250	133.5496
E214	17873.5332	8736.1948	3.00
E213	17875.4012	8733.8474	99.0459
E212'	17952.9781	8795.4260	

AREA TOTAL A DESAFECTAR: 1.880,9956M²

PARÁGRAFO: la destinación del área desafectada está dirigida a facilitar el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS en la modalidad de Agrupación o de Conjunto Multifamiliar, en los términos y requerimientos técnicos del proyecto y el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) y las normas que lo modifiquen y/o complementen.

ARTÍCULO SEGUNDO: Compensar por parte de COMFENALCO VALLE al MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, el área de las vías peatonales desafectadas en el artículo primero del presente Acuerdo, así:

1. Mil ochocientos veintitrés con noventa y tres ochenta y cuatro metros cuadrados **(1.823,9384 mts²)** para parque y zona verde, resultantes de la sumatoria de áreas que a continuación se discriminan:

El área total de la vía peatonal Calle 81D T3 (402,9005 mts²) y el área parcial correspondiente a los tramos de las vías peatonales Calle 80D T3 (215,1479 mts²), Calle 81C T3 (353,2673 mts²), Calle 81B T3 (318,7374 mts²), Calle 81A T3 (284,2075 mts²) y Calle 81 T3 (249,6777 mts²).

El polígono de compensación para parque y zona verde tendrá las siguientes coordenadas, linderos, distancias y área:

POLÍGONO DE COMPENSACIÓN PARA PARQUE Y ZONA VERDE
ÁREA TOTAL: 1.823,9384M²

PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E188'	17837.2176	8879.7291	60.9567
E189	17789.4738	8841.8312	20.00
E193	17801.9271	8826.1814	3.00
E192	17803.7951	8823.8339	3.7174
E194B	17806.1096	8820.9252	79.3363
E194A	17868.2432	8870.2773	4.1308
E191'	17864.4971	8872.0177	5.0345
E191''	17860.5537	8868.8878	25.7315
E188'	17837.2176	8879.7291	

2. Cincuenta y siete con cero cinco setenta y dos metros cuadrados **(57,0572 mts²)** para andenes, los cuales completarán la estructura de andenes existentes de la Carrera 24F T2 de acuerdo con su perfil vial, resultantes de la sumatoria de áreas que a continuación se discriminan:

El área parcial restante de los tramos correspondientes a las vías peatonales Calle 80D T3 (11,4114 mts²), Calle 81C T3 (11,4114 mts²), Calle 81B T3 (11,4115 mts²), Calle 81A T3 (11,4114 mts²) y Calle 81 T3 (11,4115 mts²).

Los polígonos de compensación para andenes tendrán las siguientes coordenadas, linderos, distancias y áreas:

POLÍGONOS DE COMPENSACIÓN PARA ANDENES
ÁREA TOTAL: 57,0572M²

CALLE 80D T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E190'	17858.5615	8871.1365	3.3565
E191''	17860.5537	8868.8878	5.0345
E191'	17864.4971	8872.0177	2.2376
E80	17862.4678	8872.9605	3.6919
E79	17859.5762	8870.6651	1.1189
E190	17858.5615	8871.1365	1.3423
E190'	17858.5615	8871.1365	
Area a englobar: 11.4114 m2			

CALLE 81 C T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E207'	17950.8552	8826.9363	3.3563
E208'	17953.8991	8825.5222	5.0344
E208	17957.8423	8828.6523	2.2376
E88	17955.8130	8829.5950	3.6920
E87	17952.9213	8827.2996	1.1188
E207	17951.9067	8827.7710	1.3425
E207'	17950.8552	8826.9363	
Area a englobar: 11.4114 m2			

CALLE 81 B T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E202'	17927.5189	8837.7777	3.3496
E204	17930.5628	8836.3636	1.3425
E203	17931.6143	8837.1983	1.2156
E86	17930.5997	8837.6696	3.6919
E85	17933.4913	8839.9650	2.2375
E202	17931.4621	8840.9077	5.0344
E202'	17927.5189	8837.7777	
Area a englobar: 11.4115 m2			



CALLE 81 A T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E198'	17904.1826	8848.6191	3.3563
E199'	17907.2265	8847.2050	5.0343
E199	17911.1697	8850.3350	2.7249
E84	17909.1404	8851.2777	3.6918
E83	17906.2488	8848.9824	1.1188
E198	17905.2341	8849.4537	1.3425
E198'	17904.1826	8848.6191	
Area a englobar: 11.4114 m2			

CALLE 81 T3			
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA
E194'	17880.8463	8859.4604	3.3563
E195'	17883.8902	8858.0464	1.3425
E195	17884.9417	8858.8810	1.1188
E82	17883.9271	8859.3524	3.6919
E81	17886.8188	8861.6477	2.2376
E194	17884.7895	8862.5905	5.0343
E194'	17880.8463	8859.4604	
Area a englobar: 11.4115 m2			

PARÁGRAFO: El área compensada en el presente artículo como parque y zona verde, se englobará a la existente denominada ZONA VERDE No. 15, ubicada entre la Carrera 24F y la Carrera 25 con un área de 2.089,1519 M².

ARTÍCULO TERCERO:Corresponderá a la Subdirección del Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo, adelantar las gestiones tendientes a la modificación de la escritura pública que contiene la cesión aprobada y a recibir el área compensada con las adecuaciones requeridas en el Artículo Quinto del presente Acuerdo para completar un globo único de terreno de zona verde en beneficio de la comunidad..

ARTÍCULO CUARTO:Entregarpor parte deCOMFENALCO VALLELas áreas descritas en los artículos anteriores, a manera de compensación con las adecuaciones necesarias de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) y las normas que lo modifiquen y/o complementen.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

ARTÍCULO QUINTO: Los avalúos comerciales aportados serán revisados por la Dirección de Desarrollo Administrativo- Subdirección del Recurso Físico y Bienes Inmuebles y en caso que haya observaciones, COMFENALCO VALLE se compromete a ampliar en terreno la compensación sobre la diferencia.

ARTÍCULO SEXTO: Para la firma de la Escritura Pública de cesión de espacio público que se ha desafectado y el recibo del área compensada, la Administración Municipal, de manera previa, deberá haber adelantado los estudios de títulos respectivos y verificados el saneamiento de los predios a recibir por todo concepto.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Entrado en firme el presente Acuerdo, las manzanas E-21, E-22, E-23, E-24, E-25, E-26 y E-27, con sus respectivas áreas, se englobarán para constituir un solo lote de terreno para el desarrollo, por parte de COMFENALCO VALLE, de un proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS, el cual cumplirá con las obligaciones urbanísticas pendientes a que haya lugar, de manera concomitante con la expedición de la licencia respectiva por parte de una de las Curadurías Urbanas de la ciudad.

ARTICULO OCTAVO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

Dado en Santiago de Cali, a los() días del mes de dos mil trece (2013).

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Proyecto de acuerdo presentado por

RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde de Santiago de Cali



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
