



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201741210100003881

Fecha: 2017-07-07

TRD: 4121.010.5.1.187.000388

Rad. Padre: 201741730100829302

Herbert Lobaton Currea
Secretario General
Concejo Municipal de Santiago de Cali

Asunto: Contestación Proposición 084

Cordial y atento saludo:

Con todo respeto doy respuesta a la proposición 0084 presentada en sesión Plenaria el día 29 de Junio de 2017, por el Honorable Concejal Roberto Rodríguez Zamudio, coadyuvada por el Honorable Concejal Fernando Alberto Tamayo Ovalle y Carlos Andrés Arias Rueda, el cual solicita se dé respuesta al siguiente cuestionario la cual se transcriben con su respectiva respuesta.

1. En relación con el Convenio asociativo denominado Brisas de la Base suscrito en el año 2007, presentar informe detallado de las acciones que adelantó la Administración Municipal sobre:

- a) Presentación de los estudios previos que dieron origen a la Suscripción del Convenio.

R/ se aporta Análisis de Necesidad realizado por la Secretaria de Vivienda Social – Fondo Especial de vivienda del Municipio

- b) Cuando se Suscribe el Convenio Asociativo en el mes de Mayo de 2007, ¿Qué Decreto Reglamentario de Plan Parcial se encontraba Vigente?

R/ Se encontraba vigente el Decreto 0444 del 24 de agosto de 2004 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio".

¿Con que avalúo y de qué fecha se definió el valor del predio?

R/ se realizaron dos avalúos con la Firma Jaime Rodríguez Jiménez & Asociados de los siguientes predios:

- Predio: D-0359-0828-0000 Carrera 8a con calle 70 Área 10.000 M2
Valor \$1.655.500.000

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9
Teléfono: 6617084/85 Fax 6688491
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201741210100003881

Fecha: 2017-07-07

TRD: 4121.010.5.1.187.000388

Rad. Padre: 201741730100829302

- Predio: D-0359-0004-0000 Carrera 8ª con Autópista oriental Área 129.633,40 M2 Valor \$16.549.878.000

c) En qué fecha y Cuales fueron las modificaciones que favorecieron al particular con el nuevo Plan Parcial, adoptado 7 meses después de suscribir el Convenio Asociativo? ¿A cuánto ascendieron las áreas de ocupación o aprovechables tanto para comercio como para vivienda con el nuevo Plan Parcial?

R/ El plan parcial fue modificado mediante el Decreto Municipal No. 0981 de 2007 "Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio y se dictan otras disposiciones". El cual estableció nuevas pautas y normatividad para la estructuración del proyecto, habida cuenta que posterior a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Talleres del Municipio" se adoptaron las fichas Normativas de los polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbano Regional del Modelo Territorial propuesto por el POT del Municipio de Santiago de Cali mediante el Acuerdo Municipal 193 de 2006.

¿A cuánto ascendieron las áreas de ocupación o aprovechables tanto para comercio como para vivienda con el nuevo Plan Parcial?

R/ Con el Decreto Municipal No. 0981 de 2007 "Por el cual se Adopta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio y se dictan otras disposiciones". Estableció nuevas pautas y normatividad para la estructuración del proyecto, básicamente cambió los aprovechamientos referentes a la edificabilidad representados en Índice Máximo de Ocupación (IO) e Índice Máximo de Construcción (IC) medios sobre el área neta urbanizable, establecidos por la ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el Código PUR -PN-7-CCP, adoptado mediante Acuerdo Municipal 193 de 2006 los cuales variaron así:

TIPO DE LOTE	AREA UTIL	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCION
		P.O.T 2000	
VIVIENDA (UG1)	37.877,684	0,24	0,22
COMERCIO (UG2)	25.012,88	1,2	1,5

Densidad UG1 año 2000: 134,5 vivienda x hectárea para 772 viviendas

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9
Teléfono: 6617084/85 Fax 6688491
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201741210100003881

Fecha: 2017-07-07

TRD: 4121.010.5.1.187.000388

Rad. Padre: 201741730100829302

TIPO DE LOTE	AREA UTIL	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCION
P.O.T 2006			
VIVIENDA (UG1)	66.209,64	0,6	1,92
COMERCIO (UG2)	29.321,34	1,6	1,92

Densidad UG1 año 2006: 120,0 vivienda x hectárea para 700 viviendas

Se concentra la obligación Urbanística de la totalidad del proyecto del 18%, espacio público y el 3% espacio para equipamiento, en la unidad de gestión 1(UG1) vivienda.

Los aprovechamientos establecidos por la ficha Normativa del polígono Normativo dentro del cual se localiza el Área de Planificación del Plan Parcial Talleres del Municipio se traducen en mejoras condiciones de edificabilidad con respecto de las establecidas inicialmente, lo que implicaría mayores beneficios para la Administración Municipal

- d) Una vez realizadas las modificaciones al Plan Parcial y el inicio del programa 21 mega obras, ¿Cuál fue el ajuste al avalúo del predio?

R/ no se realizó ajuste del avalúo por cuanto la retribución económica total para los lotes del proyecto se hace en S.M.L.M.V a fecha de la escrituración y no en S.M.L.M.V. de la firma del convenio (2007) una prorrogas en el tiempo que no afecta el poder adquisitivo del Aporte del Fondo Especial de Vivienda, toda vez que este se encuentra en una unidad de valor constante como lo es S.M.L.M.V. con referencia al año de firma de la promesa de compraventa, por lo tanto el cambio de año actualizan por defecto el precio a restituir como aporte del Fondo.

2. ¿Bajo qué nuevas condiciones a favor del Municipio de Santiago de Cali se prorrogas en el mes de diciembre de 2014 el Convenio Asociativo? ¿Se realizó un nuevo avalúo del predio sabiendo que las condiciones para el particular se habían mejorado en detrimento del Municipio?

R/ como se puede observar en la respuesta brindada en el literal D, pregunta uno, no se realiza nuevo Avalúo por cuanto no hay detrimento para el Municipio, teniendo en cuenta que la retribución económica total para los lotes del proyecto se hace en S.M.L.M.V a fecha de la escrituración y no en S.M.L.M.V. de la firma del Convenio (2007), toda vez que este se encuentra en una unidad de valor constante como lo es S.M.L.M.V. con referencia al año de firma de la promesa de compraventa.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201741210100003881

Fecha: 2017-07-07

TRD: 4121.010.5.1.187.000388

Rad. Padre: 201741730100829302

3. ¿Cuáles han sido las actuaciones realizadas entre el 2016 y lo corrido del presente año en torno al desarrollo del Convenio Asociativo denominado Brisas de la Base, en procura de mejorar las condiciones económicas para el Municipio de Santiago de Cali?

R/ Este proyecto se gestó mediante Decreto # 0444 del 24 de agosto de 2004, suscrito por la Administración Municipal en cabeza del Alcalde de la época Dr. Apolinar Salcedo Caicedo el cual fue llamado "**Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio**", durante el transcurso de los años se han realizados diferentes otro si modificando los acuerdos iniciales, entre otros esta Administración en aras de cumplir con las obligaciones adquiridas en el convenio inicial, realiza un nuevo otrosí No 7 suscrito el 21 de septiembre de 2016; el cual lo suscribieron el Dr. Jesús A. Reyes M. por el FEV y Francisco Cortázar actual Representante legal del consorcio (CTM), en el cual se manifestó lo siguiente siendo lo más relevante:

1. El pago del valor del lote podrá realizarse de manera anticipada, total o parcial, por etapas, o a la liquidación final de cada etapa de vivienda (UG1) y/o comercio (UG2) o en la liquidación final del Convenio Asociativo.
2. Las compensaciones y retribuciones pactadas se hará a través de los respectivos Fideicomisos, sin que quede sometida a condiciones resolutorias por alícuotas. PARAGRAFO PRIMERO. Acuerdan aclarar la Escritura Pública No.1516 para liquidar las retribuciones económicas de las viviendas construidas en el LOTE denominado URBANIZACIÓN 1, proyecto multifamiliar BRISAS DE LA BASE "Etapa I", de la UG1 Vivienda, la cual no hace parte de Fideicomiso alguno. Se cancela cualquier condición resolutoria (tacita o expresa). PARAGRAFO SEGUNDO. El FEV solicitará a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali complementar la tradición ya que del Lote 0 Zona B se descontó un área de 49.050 M2 que corresponde al barrio Golondrinas que fue objeto de desenglobe. PARAGRAFO TERCERO. Se establecerá que los pagos de las retribuciones económicas que el FEV le reconocerá a la Sec. De Infraestructura y Valorización por la UG1 restante y UG2 Comercio se efectuarán a través de los Fideicomisos FA-1117 y FA-1154.
3. El FEV acepta a la firma PROCAL CONSTRUCTORES SAS para que sea parte del Consorcio Brisas de Oriente en reemplazo de Plan total Consultoría y Proyectos Inmobiliarios Ltda. PARAGRAFO. La consorciada sustituta PROCAL CONSTRUCTORES SAS queda facultada para ejercer la gerencia del proyecto "Brisas de la Base". (Esto conforme quedo estipulado por el Dr. Juan

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 9

Teléfono: 6617084/85 Fax 6688491

www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201741210100003881

Fecha: 2017-07-07

TRD: 4121.010.5.1.187.000388

Rad. Padre: 201741730100829302

Carlos Rueda Ángel en el documento de cesión de fecha 19 de octubre de 2015)

4. Se constató que se imputó la suma de \$77.732.500.00 que corresponde a los 263,5 M3 de mezcla asfáltica que el Consorcio Talleres del Municipio suministró a la Sec. De Infraestructura y Valorización, al valor que se le debe cancelar por el valor de los lotes, lo que debe aparecer como aplicado a las retribuciones económicas a cargo del Consorcio Brisas de Oriente.
5. Se amplía la vigencia del Convenio Asociativo hasta el 12 de Marzo de 2020.
4. ¿Cuáles son los compromisos pactados que se desarrollan en esta administración en cumplimiento del Convenio Asociativo?

R/ la Secretaria de Vivienda y hábitat articulada con la Secretaria de Infraestructura remiten informe al Alcalde mediante Orfeo No. 201741470100014424 de fecha 18 de mayo de 2017, mediante el cual realizan la recomendación de la continuidad del proyecto toda vez que el municipio se puede ver abocado al pago de cuantiosas demandas por incumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad.

Cordialmente,

MARIA XIMENA ROMÁN GARCÍA
Directora Departamento Administrativo Gestión Jurídica Pública

Anexos: 23 Copias del presente documento y CD

Proyecto y elaboró: Angie Lorena Reyes García – Abogada Contratista *LR*

Revisó: Nayib Yaber Enciso- Subdirector de la Subdirección de Doctrina y Asuntos Normativos *NY*

República de Colombia



Santiago de Cali

ANALISIS DE NECESIDAD

EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL-FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO dando aplicación a al Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo NO. 0127 del 2004) dentro de las actividades previstas en el artículo 45 relacionado con los programas transversales "Cali bonita y amable" requiere realizar la ejecución de programas y proyectos habitacionales que permitan la posibilidad y accesibilidad de vivienda de interés social.

OBJETO

Celebrar Convenio Asociativo para la ejecución de un proyecto habitacional en desarrollo del Plan Parcial denominado "Talleres del Municipio", por tanto se suscribirá un Convenio Interadministrativo con la SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION- FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION el cual se encuentra ubicado en la Autopista Oriental o calle 70 con carrera 8ª y 8ª A de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Santiago de Cali.

NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON EL OBJETO A CONTRATAR

Recibir propuestas asociativas con el fin de escoger un asociado que pueda realizar las actividades requeridas para la ejecución de un proyecto habitacional en desarrollo del Plan Parcial denominado "Talleres del Municipio" proyectos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Municipio de Santiago de Cali.

DEFINICION TECNICA DE LA FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

Para dar cumplimiento a las actividades asignadas a la Secretaría de Vivienda Social-Fondo Especial de Vivienda del Municipio, teniendo en cuenta el Plan Parcial de desarrollo urbano "Talleres Municipales" el cual prevé la ejecución de planes habitacionales de acuerdo con las necesidades de desarrollo para los estratos 3 y 4.

753

República de Colombia



Departamento de Cúcuta

SITIO Y PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

Las actividades requeridas se encuentran ubicadas entre las calles de los barrios comuna No. 8, para lo cual se ha previsto un plazo aproximado de CUATRO (4) AÑOS.

SOPORTE TECNICO Y ECONOMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO U ORDEN

Tratándose de un Convenio Asociativo donde su ejecución se fundamenta en los distintos aportes que permitan aunar esfuerzos para la ejecución de un proyecto habitacional, su cuantía es indeterminada, y su valor final será el que resulte del valor final de cada vivienda construida y su culminación como el proyecto habitacional previsto.

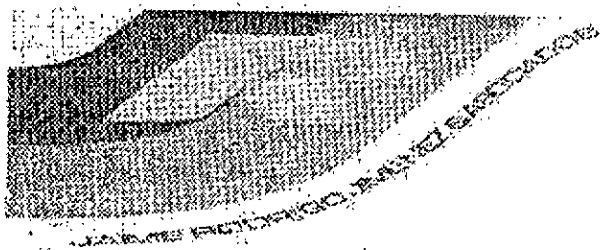
ANALISIS DE RIESGOS DE LA CONTRATACION

Teniendo en cuenta la naturaleza del Convenio de carácter Asociativo, los riesgos posibles serán exigidos por el Asociado constructor a quienes ejecuten las obras civiles necesarias para la culminación del proyecto habitacional y serán , como requerimientos mínimos:

- A) Amparo de Cumplimiento,
- B) Buen manejo y correcta inversión del anticipo
- C) Responsabilidad Civil Extracontractual
- D) Pago de Salarios y prestaciones Sociales e indemnizaciones
- E) Estabilidad de obra.


ALVARO ORTEGA GARCIA

Secretario de Vivienda Social-Fondo Especial de Vivienda del Municipio



AVALÚO COMERCIAL NÚMERO 10-06-V

DICIEMBRE 26 DE 2006

PREDIO D-0359-0828-0000 CRA 8ª CON CALLE
70 BARRIO LA BASE

SOLICITANTE:
SECRETARIA DE
INFRAESTRUCTURA VIAL
Y VALORIZACIÓN

SANTIAGO DE CALI, DICIEMBRE DE 2006

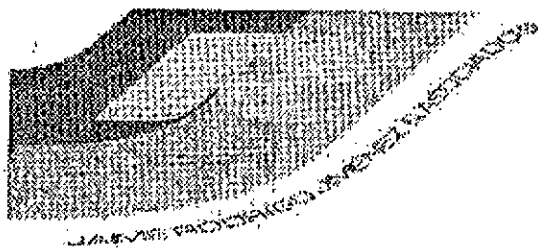


AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO NÚMERO D-0359-0828-0000 UBICADO EN LA CRA 8ª CON CALLE 70
BARRIO LA BASE DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- VALLE DEL CAUCA

CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
 - 2.1 Fecha y Objeto de la Visita
 - 2.2 Tradición Legal
 - 2.3 Características del Sector y Uso del Suelo
3. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE
 - 3.1 El Terreno
 - 3.2 Las Construcciones
4. METODOLOGIA DEL ESTUDIO
 - 4.1 El Terreno
 - 4.2 Las Construcciones
5. ACTA DE AVALÚO
 - 5.1 El Terreno
 - 5.2 Las Construcciones

ANEXOS



AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO NÚMERO D-0359-0828-0000 UBICADO EN LA
CRA 8ª CON CALLE 70 BARRIO LA BASE DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-
VALLE DEL CAUCA

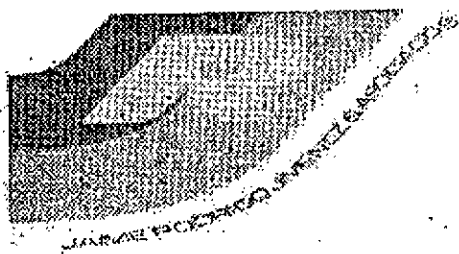
1. INFORMACION GENERAL

Predio Catastral N° : D-0359-0828-0000
Nomenclatura : Carrera 8ª con Calle 70 Talleres del Municipio
Barrio La Base.
Municipio : Santiago de Cali.
Departamento : Valle del Cauca.
Propietario : Secretaría de Infraestructura y Valorización.
Título de Propiedad : 587 del 31-03/1969. Notaria 4ª de Cali.
Mat. Inmobiliaria : 370-62366.
Área del Terreno : 10.000 M².
Área construida : 622 M².
Avalúo catastral : \$398'650.000
Fecha de la visita : Diciembre 20 de 2006.
Fecha del avalúo : Diciembre 26 de 2006

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Fecha y Objeto de la Visita

El predio se visitó el día 20 de diciembre de 2006 y comprendió: La identificación del predio por sus linderos, la observación de la topografía, la forma geométrica, la consolidación del terreno, el uso del suelo, las características del sector, las vías de acceso, el estrato socioeconómico, la calidad de las construcciones y de los servicios públicos.



Estas diligencias tienen por objeto determinar el Valor Comercial del inmueble.

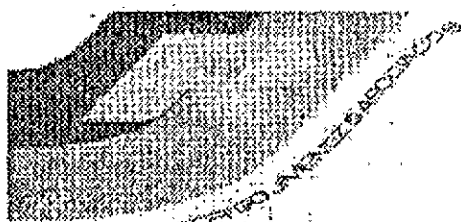
Por Valor Comercial se entiende : *"El valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta, en un mercado abierto con tiempo suficiente para que surjan compradores con pleno conocimiento del mejor uso del predio, sin que medien factores que obliguen a comprar o vender el bien"*.

2.2 Tradición Legal

El predio en avalúo lo adquirió la oficina de Infraestructura Vial y Valorización, por medio de la escritura pública número 587 del 31 de Marzo de 1969. Otorgada en la notaria Cuarta (4ª) del círculo de Cali y Registrada en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria número 370-62366.

2.3 Características del Sector y Uso del Suelo

De acuerdo con el POT, el predio en avalúo está situado en un área de Actividad de Centralidades, que es un área de Actividad Económica Predominante cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles, tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona, y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí.



5

"Las Centralidades originadas en plazas de mercado y que se han ampliado generando un gran impacto deteriorante en el espacio público y en las edificaciones, deben ser tratados con procesos de renovación por desarrollo o rehabilitación, promoviendo al mismo tiempo la rezonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia, de modo que se revitalicen y lleguen a estar en condiciones de acoger eficientemente nuevas actividades adicionales y de jerarquía aún mayor".

Dentro del programa de consolidación urbana dice el POT: "Desarrollar proyectos en lote talleres del municipio para espacio público, equipamientos colectivos y actividades recreativas, comerciales y vivienda, mediante unidad de actuación urbanística".

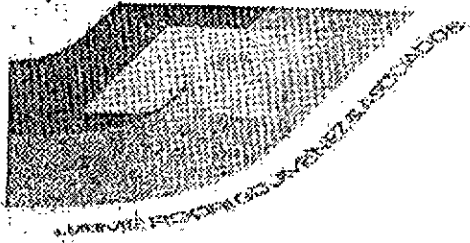
La centralidad se origina en la plaza de mercado del barrio Alfonso López y el sector comercial que ha crecido a su alrededor.

Este es un sector donde se combinan las actividades de comercio, vivienda, industria e institucional. Al sector se accede por la carrera Octava y por la Autopista Oriental. Aquí se cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y transporte, la mayor parte de ellos servidos por EMCALI.

3. DESCRIPCION FÍSICA DEL INMUEBLE

3.1 El Terreno

Lo constituye un lote de terreno de 10.000 metros cuadrados de área, totalmente plano y bien consolidado, de forma de polígono irregular, situado en la esquina



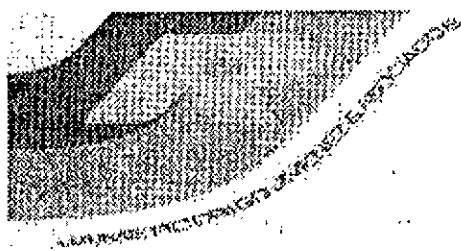
6

sur-occidental del cruce de la carrera Octava con la calle Setenta (Autopista Oriental), con los siguientes linderos generales:

- Norte : Del punto 5 prima al punto 1, en línea curva y en distancia de 141,39 mts con la Carrera 8ª.
- Sur : Del punto 3 al punto 4 prima, en línea recta y en distancia de 96,60 mts con predio de la Secretaria de Infraestructura y Valorización.
- Oriente : Del punto 1 al punto 3, pasando por el punto 2 en línea quebrada con distancia de 94,10 mts, con predio de la Secretaria de Infraestructura y Valorización.
- Occidente : Del punto 4 prima al punto 5 prima, en línea recta y en distancia de 92,00 mts con lote de propiedad de EMCALI.

3.2 Las Construcciones

Dentro del predio existen dos construcciones, de muros de ladrillo y cemento, estructura de ferroconcreto, fachada de ladrillo a la vista, cubierta de tejas de eternit, pisos de baldosa de cemento, puertas y ventanas metálicas con marcos metálicos. Destinadas para oficinas. Con una área total de 622 metros cuadrados (M²). En buen estado de conservación.



4. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

Para el avalúo del Inmueble se han seguido las normas técnicas que utiliza el Instituto Geográfico. "Agustín Codazzi" en la realización de los avalúos administrativos que son base de negociación del Gobierno.

4.1 Avalúo del Terreno

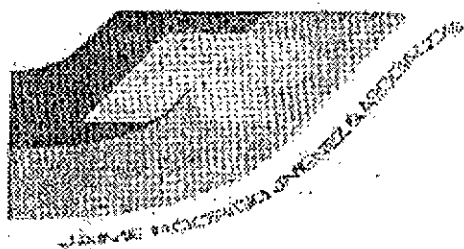
El avalúo del terreno se hace por comparación para lo cual se han adelantado dos (2) tipos de investigaciones así:

- A) Con personas idóneas, previamente seleccionadas, se tomó el concepto del valor del metro cuadrado en las condiciones específicas del predio.
- B) Se estudiaron las ofertas de tierras y transacciones de predios similares al estudiado, realizadas durante el último año en este sector.

Habida cuenta de todo lo anterior se ha adoptado un valor promedio de Ciento Cincuenta Mil Pesos por metro cuadrado (\$150.000 M²). En las condiciones especiales del predio.

4.2 Las Construcciones

Las construcciones se calificaron y clasificaron de acuerdo con sus materiales, calidad de los acabados, diseño, estado de conservación y tiempo de uso. De acuerdo con esta calificación se adoptó un valor por metro cuadrado (M²) para cada tipo específico, en comparación con su valor de reposición.



5. ACTA DE AVALÚO

5.1 El Terreno

Área del terreno : 10.000 M²
Valor del M² : \$150.000

AVALÚO TERRENO : \$1.500'000.000
=====

5.2 La Construcción

Área de la Construcción : 622 M²
Valor del M² : \$250.000

AVALÚO CONSTRUCCIÓN : \$155'500.000
=====

6. RESUMEN DEL AVALÚO

Avalúo total terreno : \$1.500'000.000
Avalúo total construcción : 155'500.000

AVALÚO TOTAL PREDIO : \$1.655'500.000
=====

SON: UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS
MIL PESOS M/CTE.

Atentamente,


JAIME RODRIGO JIMÉNEZ
Perito Avaluador
Registro Nacional de Avaluadores
03-214331 de 08-01
Superindustria y Comercio

Santiago de Cali, Diciembre de 2005

9
SUPERINDUSTRIA Y COMERCIO
RADICACION No 0: 214331
FECHA: 27 de mayo de 1963
HORA: 4:46 P.M.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Inscripción ☒

Actualización ☐

Indique número de radicación anterior

IDENTIFICACIÓN

1. Personas Naturales

Nombre JAIME RODRIGO JIMENEZ

Documento de identidad C. de C. 6.490.417 TULUA

Profesional Si ☒ No ☐

Profesión

CONTADOR P.

Reg. o T.P. No. 10.629 T

Expedida por MINISTERIO EDUCAC

Otros títulos de educación formal:

Experiencia en años Si lo desea, puede especificar la información sobre su experiencia:

DOCE (12) AÑOS COMO JEFE DE AVALUOS DEL INSTITUTO

GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI EN LA SECCIONAL DEL

VALLE DEL CAUCA. AVALUOS URBANOS Y RURALES Y DE

MAQUINARIA EN TODOS LOS MUNICIPIOS COMO PERITO DE AVALUOS ES

2. Personas Jurídicas

ALE

Nombre

Mil

Personería No

Fecha

Entidad

Representante legal

Documento identidad

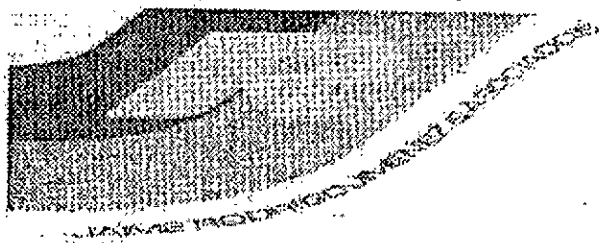
3. Reporte de inhabilidades, incompatibilidades y recusaciones

Resolución No

Fecha

Causal

25

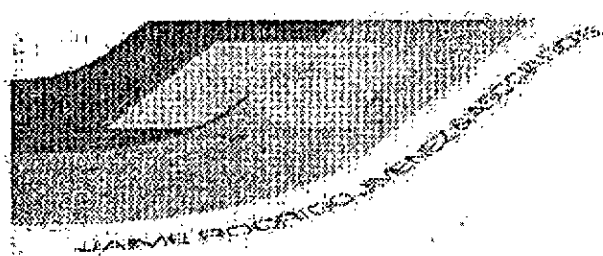


AVALÚO COMERCIAL NÚMERO 11-06-V
DICIEMBRE 26 DE 2006

PREDIO D-0359-0004-0000 CRA 8ª CON
AUTOPISTA ORIENTAL. BARRIO LA BASE

SOLICITANTE:
SECRETARIA DE
INFRAESTRUCTURA VIAL
Y VALORIZACIÓN

SANTIAGO DE CALI, DICIEMBRE DE 2006



AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO NÚMERO D-0359-0004-0000 UBICADO EN LA CRA 8ª CON AUTOPISTA ORIENTAL BARRIO LA BASE DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- VALLE DEL CAUCA

CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Fecha y Objeto de la Visita

2.2 Tradición Legal

2.3 Características del Sector y Uso del Suelo

3. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE

3.1 El Terreno

3.2 Las Construcciones

4. METODOLOGIA DEL ESTUDIO

4.1 El Terreno

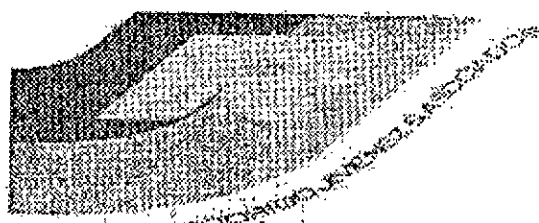
4.2 Las Construcciones

5. ACTA DE AVALÚO

5.1 El Terreno

5.2 Las Construcciones

ANEXOS



AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO NÚMERO D-0359-0004-0000 UBICADO EN LA
CRA 8ª CON AUTOPISTA ORIENTAL BARRIO LA BASE DEL MUNICIPIO DE
SANTIAGO DE CALI- VALLE DEL CAUCA

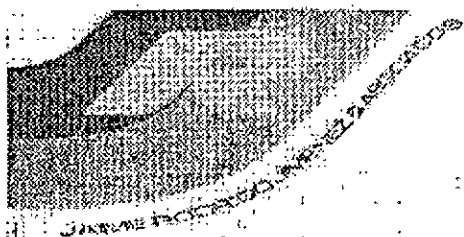
1. INFORMACION GENERAL

Predio Catastral Nº	: D-0359-0004-0000
Nomenclatura	: Carrera 8ª con Autopista Oriental. Talleres del Municipio Barrio La Base.
Municipio	: Santiago de Cali.
Departamento	: Valle del Cauca.
Propietario	: Secretaría de Infraestructura y Valorización.
Título de Propiedad	: 587 del 31-03/1969. Notaria 4ª de Cali.
Mat. Inmobiliaria	: 370-62368.
Área del Terreno	: 129.633,40 M ² .
Área construida	: 7.846 M ² .
Avalúo catastral	: \$6.042'439.000
Fecha de la visita	: Diciembre 20 de 2006.
Fecha del avalúo	: Diciembre 26 de 2006

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1 Fecha y Objeto de la Visita

El predio se visitó el día 20 de diciembre de 2006 y comprendió: La identificación del predio por sus linderos; la observación de la topografía, la forma geométrica, la consolidación del terreno, el uso del suelo, las características del sector, las vías de acceso, el estrato socioeconómico, la calidad de las construcciones y de los servicios públicos.



Estas diligencias tienen por objeto determinar el Valor Comercial del inmueble.

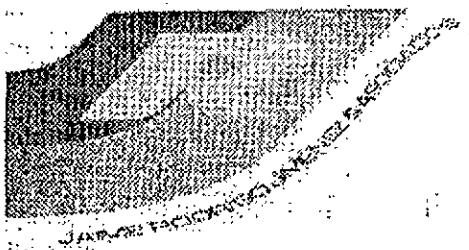
Por Valor Comercial se entiende : *"El valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta, en un mercado abierto con tiempo suficiente para que surjan compradores con pleno conocimiento del mejor uso del predio, sin que medien factores que obliguen a comprar o vender el bien".*

2.2 Tradición Legal

El predio en avalúo lo adquirió la oficina de Infraestructura Vial y Valorización, por medio de la escritura pública número 587 del 31 de Marzo de 1969. Otorgada en la notaria Cuarta (4ª) del círculo de Cali y Registrada en el Folio Real de Matricula Inmobiliaria número 370-62368.

2.3 Características del Sector y Uso del Suelo

De acuerdo con el POT, el predio en avalúo está situado en un área de Actividad de Centralidades, que es un área de Actividad Económica Predominante cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e Institucionales que sean compatibles, tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona, y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí.



15

"Las Centralidades originadas en plazas de mercado y que se han ampliado generando un gran impacto deteriorante en el espacio público y en las edificaciones, deben ser tratados con procesos de renovación por desarrollo o rehabilitación, promoviendo al mismo tiempo la rezonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia, de modo que se revitalicen y lleguen a estar en condiciones de acoger eficientemente nuevas actividades adicionales y de jerarquía aún mayor".

Dentro del programa de consolidación urbana dice el POT: "Desarrollar proyectos en lote talleres del municipio para espacio público, equipamientos colectivos y actividades recreativas, comerciales y vivienda, mediante unidad de actuación urbanística".

La centralidad se origina en la plaza de mercado del barrio Alfonso López y el sector comercial que ha crecido a su alrededor.

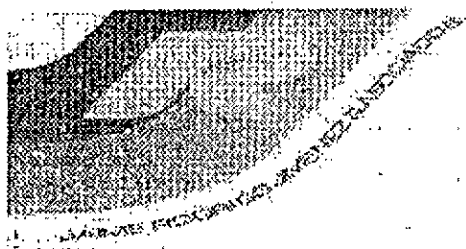
Este es un sector donde se combinan las actividades de comercio, vivienda, industria e Institucional. Al sector se accede por la carrera Octava y por la Autopista Oriental. Aquí se cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y transporte, la mayor parte de ellos servidos por EMCALI.

3. DESCRIPCION FÍSICA DEL INMUEBLE

3.1 El Terreno

Lo constituye un lote de terreno de 129.633,40 metros cuadrados de área, totalmente plano y bien consolidado, de forma de polígono irregular, situado sobre

31



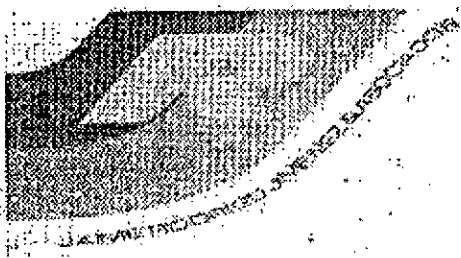
la Autopista Oriental con carrera Octava, donde actualmente funcionan los talleres del municipio. Con los siguientes linderos generales:

- Norte : Del punto 1 al punto 6 prima, pasando por los puntos 2, 3, 4 y 4 prima en línea quebrada y en distancia de 408,53 mts, en parte con predio de EMCALI, y en parte con predio de la Secretaría de Infraestructura y Valorización.
- Sur : Del punto 7 al punto 10, en línea quebrada y en distancia de 375,47 mts con predio de EMCALI.
- Oriente : Del punto 1 al punto 10, en línea recta con distancia de 445,89 mts, con la Autopista Oriental.
- Occidente : Del punto 6 prima al punto 7, en línea recta y en distancia de 377,18 mts con predio de EMCALI.

3.2 Las Construcciones

En el predio existen las siguientes áreas construidas:

- | | | |
|----------------------|-------------|------------------------|
| • Taller de mecánica | con área de | 4.250 M ² . |
| • Bodegas suelos | con área de | 1.625 M ² . |
| • Bodega carpintería | con área de | 600 M ² . |
| • Control de Vías | con área de | 495 M ² . |
| • Transporte | con área de | 280 M ² . |

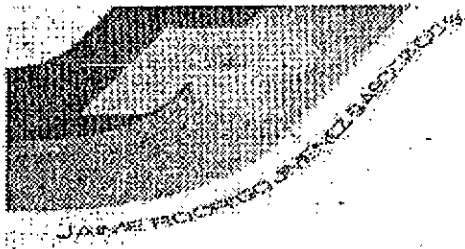


• Inspección	con área de	210 M ² .
• Vigilancia	con área de	170 M ² .
• Casino	con área de	<u>216 M².</u>
Total área construcciones		: 7.846 M ²

Detalles de las construcciones

Muros : De ladrillo y cemento.
Fachada : De ladrillo a la vista.
Estructura : De concreto reforzado.
Cubierta : De tejas de eternit y losas de cemento.
Entrepisos : De concreto.
Pisos : De baldosas de cemento y cemento.
Puertas : Metálicas con marcos metálicos.
Ventanas : Metálicas.
Baños : Muebles corrientes y pisos de baldosa.
Conservación: Buena.

Nota: A las construcciones se les asigna el rango inferior de los valores estudiados, ya que para un desarrollo de vivienda o comercio no tienen mucha utilidad.



4. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO

Para el avalúo del Inmueble se han seguido las normas técnicas que utiliza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" en la realización de los avalúos administrativos que son base de negociación del Gobierno.

4.2 Avalúo del Terreno

El avalúo del terreno se hace por comparación para lo cual se han adelantado dos (2) tipos de investigaciones así:

- A) Con personas idóneas, previamente seleccionadas, se tomó el concepto del valor del metro cuadrado en las condiciones específicas del predio.
- B) Se estudiaron las ofertas de tierras y transacciones de predios similares al estudiado, realizadas durante el último año en este sector.

Habida cuenta de todo lo anterior se ha adoptado un valor promedio de Ciento Veinte Mil Pesos por metro cuadrado (\$120.000 M²). En las condiciones especiales del predio.



4.2 Las Construcciones

Las construcciones se calificaron y clasificaron de acuerdo con sus materiales, calidad de los acabados, diseño, estado de conservación y tiempo de uso. De acuerdo con esta calificación se adoptó un valor por metro cuadrado (M²) para cada tipo específico, en comparación con su valor de reposición.

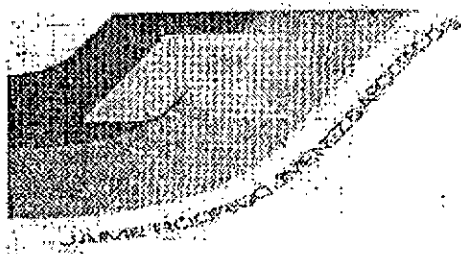
5. ACTA DE AVALÚO

5.1 El Terreno

Área del terreno : 129.633,40 M²
 Valor del M² : \$120.000 ✓
 AVALÚO TERRENO : \$15.556'008.000
 =====

5.2 Las Construcciones

• Taller de mecánica	4.250 M ² .	x \$150.000	= \$637'500.000
• Bodegas suelos	1.625 M ² .	x 100.000	= \$162'500.000
• Bodega carpintería	600 M ² .	x 150.000	= \$90'000.000
• Control de Vías	495 M ² .	x 70.000	= \$34'650.000
• Transporte	280 M ² .	x 70.000	= \$19'600.000
• Inspección	210 M ² .	x 60.000	= \$12'600.000
• Vigilancia	170 M ² .	x 70.000	= \$11'900.000
• Casino	216 M ² .	x 70.000	= <u>\$15'120.000</u>
AVALÚO TOTAL CONSTRUCCIONES			= \$983'870.000 =====



4.2 Las Construcciones

Las construcciones se calificaron y clasificaron de acuerdo con sus materiales, calidad de los acabados, diseño, estado de conservación y tiempo de uso. De acuerdo con esta calificación se adoptó un valor por metro cuadrado (M^2) para cada tipo específico, en comparación con su valor de reposición.

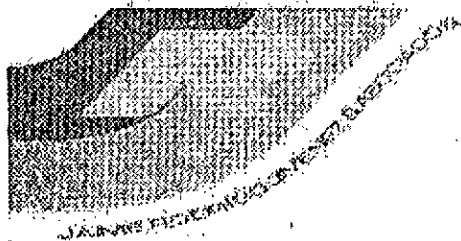
5. ACTA DE AVALÚO

5.1 El Terreno

Área del terreno	: 129.633,40 M^2
Valor del M^2	: <u>\$120.000</u>
AVALÚO TERRENO	: \$15.556'008.000
	=====

5.2 Las Construcciones

• Taller de mecánica	4.250 M^2 .	x \$150.000	= \$637'500.000
• Bodegas suelos	1.625 M^2 .	x 100.000	= \$162'500.000
• Bodega carpintería	600 M^2 .	x 150.000	= \$90'000.000
• Control de Vías	495 M^2 .	x 70.000	= \$34'650.000
• Transporte	280 M^2 .	x 70.000	= \$19'600.000
• Inspección	210 M^2 .	x 60.000	= \$12'600.000
• Vigilancia	170 M^2 .	x 70.000	= \$11'900.000
• Casino	216 M^2 .	x 70.000	= <u>\$15'120.000</u>
AVALÚO TOTAL CONSTRUCCIONES			= \$983'870.000
			=====



6. RESUMEN DEL AVALÚO

Avalúo total terreno : \$15.566'008.000

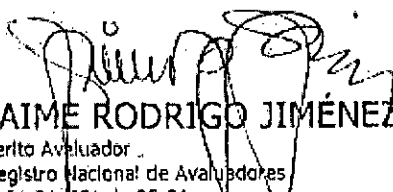
Avalúo total construcción : 983'870.000

AVALÚO TOTAL PREDIO : \$16.549'878.000

=====

SON: DIECISEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES
OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE.

Atentamente,


JAIME RODRIGO JIMÉNEZ
Perito Avaluador
Registro Nacional de Avaluadores
01-214331 de 08-01
Superindustria y Comercio

Santiago de Cali, Diciembre de 2006

31

REPUBLICA DE COLOMBIA
 SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Inscripción ☒

Actualización ☐

Incluya número de radicación anterior

1. Personas Naturales

Nombre

JAIRO RODRIGO JIMENEZ

Documento de identidad

C.C. 6.490.417 TUNUA

Profesional SI ☒ No ☐

Profesión

CONTADOR P.

Reg. o Tr. No. 10.629 T

Expedida por MINISTERIO EDUCACION

Otros títulos de educación formal

Experiencia en años 3 6

Si lo desea, puede especificar la información sobre su experiencia.

DOCE (12) AÑOS COMO JEFE DE AVALUOS DEL INSTITUTO

GEOMATICO AUGUSTO GONZALEZ EN LA SECCIONAL DEL

VALLE DEL CAUCA. AVALUOS URBANOS Y RURALES Y DE

AGUAS EN TODOS LOS TIPOS COMO PERITO DE AVALUOS ESPECI

Nombre

ILA

Personería No.

Fecha

Entidad

Representante legal

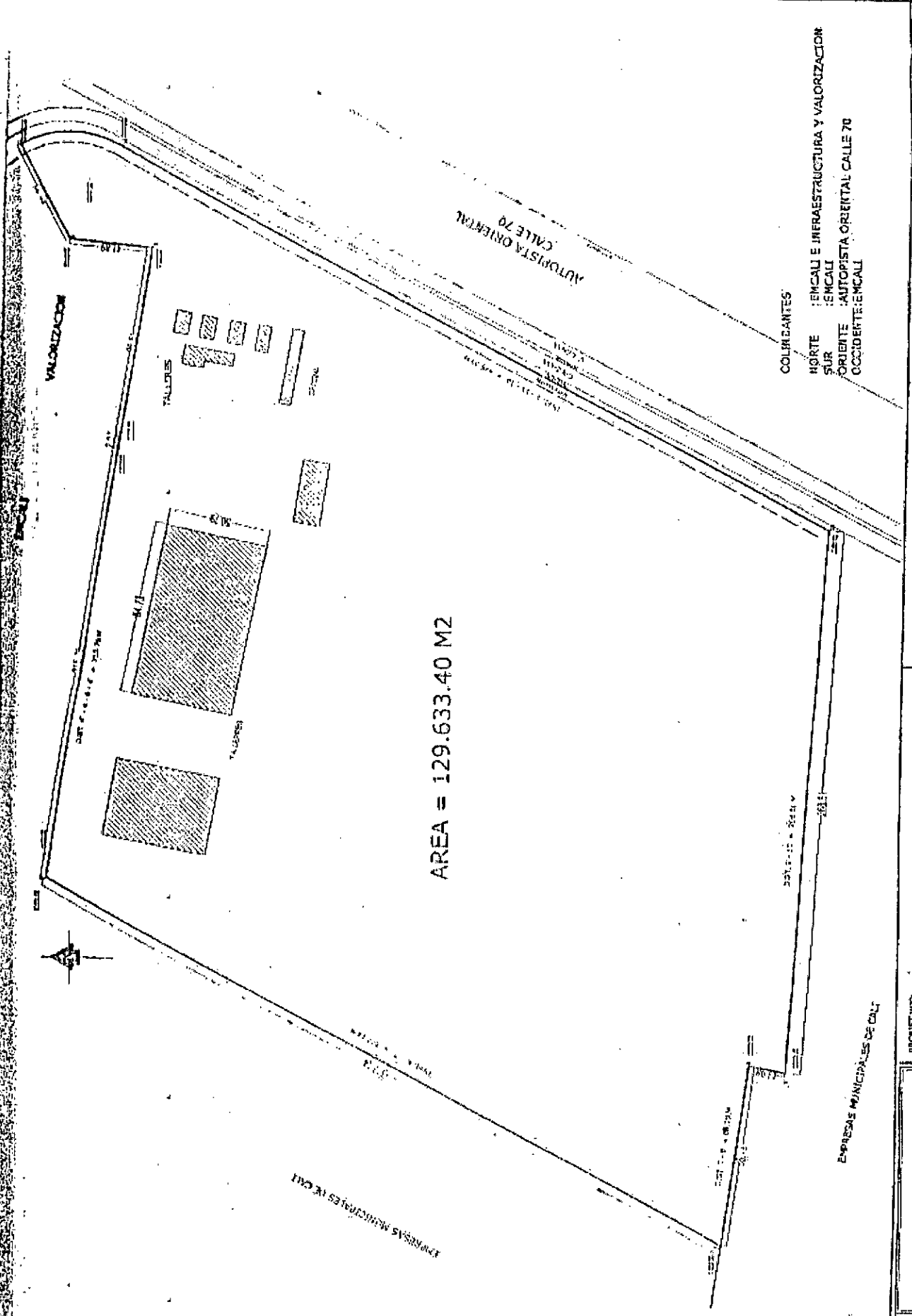
Documento identidad

3. Reporte de inhabilidades, incompatibilidades y recusaciones

Resolución No.

Fecha

Causal



COLINDANTES:
NORTE : ENCALI E INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION
SUR : ENCALI
ORIENTE : AUTOPISTA ORIENTAL CALLE 70
OCCIDENTE: ENCALI

PROYECTO: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION		FECHA: 10-03-2004	NUMERO: 370-62368
PROYECTADO: JAI ME RODRIGO JIVENEZ & ASOCIADOS AV. SAN JUAN #138-18 DE 13 BOGOTA, COLOMBIA		DISEÑADO: D-0359-0004-C000	



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

(Marzo 12)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "TALLERES DEL MUNICIPIO", ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, MODIFICADO POR EL DECRETO MUNICIPAL No. 0981 DE 2007"

El ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *"los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*.

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación, adopción y modificación de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 280 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 (POT), el área mínima para la formulación de planes parciales de desarrollo en vacíos urbanos, es de seis (6) hectáreas urbanizables.

Que el POT en sus artículos 278 al 281, establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al Tratamiento de Desarrollo mediante planes parciales y que por tanto estas áreas cuentan con normas urbanísticas que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el POT en su artículo 228, *Programas y Proyectos en las Piezas Urbanas* y en especial, para la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, para el cumplimiento del modelo de ciudad propuesto en él, se considerará, entre otros, el *Programa de Consolidación Urbana*, con el Proyecto: *Edificación de los vacíos urbanos existentes: Desarrollar proyectos en lote Talleres del Municipio para espacio público, equipamientos colectivos y actividades recreativas, comerciales y vivienda, mediante Unidad de Actuación Urbanística*, el cual hace parte de los Programas y Proyectos Estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

66



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20-0144 DE 2014

(Marzo 12)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "TALLERES DEL MUNICIPIO", ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, MODIFICADO POR EL DECRETO MUNICIPAL No. 0981 DE 2007"

Que mediante el Decreto Municipal No. 0444 del 24 de agosto de 2004 fue adoptado el plan parcial de desarrollo urbano Talleres del Municipio, como instrumento de planificación complementario al Acuerdo 069 de 2000 -POT, para un área de planificación de 90.867,57 m2, ubicada en la centralidad de segundo orden "El Puente", al interior de la Pieza Urbano Regional de Santiago de Cali.

Que el Decreto Municipal No. 0981 del 31 de diciembre de 2007, modificó el Decreto 0444 de 2004, subrogando los artículos 6, 7, 8, 12, 15, 29 y 38; y derogando los artículos 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27 y 32 del mencionado decreto.

Que los suelos comprendidos en el área de planificación objeto del plan parcial han obtenido, con base en la normativa dispuesta en los Decretos Municipales Nos. 0444 de 2004 y 0981 de 2007, las siguientes licencias Urbanísticas:

- Licencia de urbanización: U-76001-208-024 del 18 de julio de 2008
- Licencia de urbanización y construcción Etapa 1: U76001-2-08-025 del 18 de julio de 2008
- Licencia de declaración de propiedad horizontal Etapa 1: PH-76001-2-09-198 de Septiembre 14 de 2009
- Permiso de ventas Etapa 1: Resolución No. 323-2009 del 16 de diciembre de 2009
- Modificación licencia 76001-2-08-025: U-76001-2-8-0281 de noviembre 17 de 2009
- Licencia de construcción sala de ventas Centro Comercial: U-76001-2-11-0203 de marzo 10 de 2011
- Licencia de urbanización y construcción Centro Comercial: U-76001-2-11-016 de abril 26 de 2011
- Licencia de urbanización y construcción Etapa 2: U-76001-2-12-013 de abril 20 de 2012.

Que en los Decretos Municipales No. 0444 de 2003 y 0981 de 2007, se definieron las obligaciones urbanísticas que debe cumplir el plan parcial, identificando las áreas a ceder correspondientes a cesiones obligatorias por concepto de vías, zonas verdes y equipamientos. La cuantificación de estas obligaciones se resumen en el cuadro del artículo 8 del Decreto No. 0444 de 2004, modificado por el artículo 3 del Decreto 0981 de 2007. Así mismo, en el artículo 6 del Decreto Municipal No. 0981 de 2007, se definen los aprovechamientos para el desarrollo de proyectos arquitectónicos dentro cada Unidad de Gestión.

Que en especial, el artículo 8 del Decreto Municipal No. 0981 de 2007, subrogó el artículo 38 del Decreto No. 0444 de 2004, y definió un plazo de seis (6) años para la ejecución del plan parcial Talleres del Municipio, contados a partir de la entrada en vigencia del mencionado acto administrativo, esto es 31 de diciembre de 2007.

cl



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

(*Marzo 12*)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "TALLERES DEL MUNICIPIO", ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, MODIFICADO POR EL DECRETO MUNICIPAL No. 0981 DE 2007"

Que adicionalmente, en la precipitada comunicación, la Secretaría de Vivienda Social del Municipio, presentó el cronograma para la culminación de la ejecución del plan parcial, proyectado a seis (6) años, una vez haya sido entregada la totalidad de los predios libres de cualquier ocupación.

Que mediante comunicación 2014413220002714 del 12 de febrero de 2014, el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, indica que una vez revisada la solicitud para la ampliación de la vigencia del plan parcial, desde su competencia encontró viable la ampliación solicitada.

Que por lo anteriormente expuesto, se establece que se han iniciado las acciones tendientes al desarrollo y ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio, que las mismas no han sido llevadas a cabo en su totalidad, por las razones fácticas y de derecho que informa la Secretaría de Vivienda Social del Municipio, en este sentido y dado que debe protegerse los actos propios de la Administración y brindar seguridad jurídica en cuanto a la norma urbana establecida en los Decretos Municipales Nos. 0444 de 2004 y 0981 de 2007, y atendiendo a los principios orientadores de las actuaciones administrativas de coordinación, eficacia y economía de que trata el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011, este Despacho encuentra que con el objeto que se logre el desarrollo urbano, y constructivo ordenado de la zona de planificación comprendida por el instrumento de planificación territorial en comento, de conformidad con el cronograma propuesto, es viable ampliar la vigencia solicitada.

Que en virtud de lo anterior,

DECRETA:

Artículo Primero: Ampliación del Plazo de Ejecución. Amplíese la vigencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 0444 de 2004, y modificado por el Decreto 0981 de 2007 por un término de seis (6) años a partir de la publicación del presente Decreto.

Artículo Segundo: Las disposiciones contenidas en los Decretos Municipales No. 0444 de 2004 "por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Talleres del Municipio", y No. 0981 de 2007 "por el cual se modifica el Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004 y se dictan otras disposiciones", que no se modifican por el presente acto administrativo permanecen vigentes.

6/



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

(Marzo 12)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO "TALLERES DEL MUNICIPIO", ADOPTADO POR MEDIO
DEL DECRETO MUNICIPAL No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, MODIFICADO
POR EL DECRETO MUNICIPAL No. 0981 DE 2007"**

Que mediante el oficio No. 2013414720005664 del 17 de diciembre de 2013, y antes del vencimiento de la vigencia del plan parcial Talleres del Municipio, la Secretaría de Vivienda Social del Municipio, en calidad de Promotora solicitó ampliación de dicha vigencia, adjuntando las disponibilidades de servicio público de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Telecomunicaciones y Gas.

Que mediante el oficio con radicado 2013413220020814 del 20 de diciembre de 2013, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dio respuesta a la solicitud de la Secretaría de Vivienda Social, comunicando que la solicitud debía ser complementada aportando las justificaciones, motivos, razones que soportaran la ampliación solicitada, indicando el tiempo requerido para continuar y terminar la ejecución del plan parcial, y dado el caso, los soportes técnicos, financieros, y el estado actual de la configuración predial, aportando los certificados de tradición y libertad correspondientes.

Que mediante el oficio No. 2013414720005854 del 26 de diciembre de 2013, la Secretaría de Vivienda Social, reiteró la solicitud de la ampliación de la vigencia del plan parcial Talleres del Municipio, basándose en la existencia del Convenio Asociativo "Brisas de la Base", en el que son partícipes el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali y el Consorcio Talleres del Municipio, por medio del cual se ha ejecutado las unidades de gestión UG1 vivienda y UG2 comercio del citado plan parcial, señalando además que en lo relativo al planteamiento urbanístico, la distribución de cargas y beneficios no cambian en la presente solicitud.

Que bajo oficio con radicación No. 2014414720000284 del 22 de enero de 2014, la Secretaría de Vivienda Social dio alcance a la reiterada solicitud de ampliación de la vigencia del Decreto Municipal No. 0444 de 2004, indicando que jurídicamente ya se realizó la división material del lote de 90.583.40M2 en dos (2) lotes para la unidades de gestión 1 Vivienda y 2 Comercio, que cuentan con licencias urbanísticas y de construcción vigentes, y la subdivisión de predios para la ejecución del plan parcial.

Que en el precitado oficio, la Secretaría Vivienda Social informa que se constituyó Convenio Interadministrativo de Cooperación entre la Secretaría de Infraestructura y Valorización -Fondo Rotatorio de Valorización Municipal, y el Fondo Especial de Vivienda, para desarrollar urbanísticamente el plan parcial Talleres del Municipio, y en el marco de éste se transfirió al Fondo Especial de Vivienda mediante escritura pública a título de venta, dos lotes de terreno que conforman el área de planificación del plan parcial, pero que a la fecha, no han sido entregados en su totalidad por razones como la presencia de la planta de asfalto de propiedad de la Secretaría de Infraestructura y Valorización que no ha podido ser trasladada, y la presencia de elementos y materiales de distintas dependencias de la Administración Municipal, que ocupan las bodegas de los talleres y que tampoco han sido desocupadas.

8



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

(Marzo 12)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO "TALLERES DEL MUNICIPIO", ADOPTADO POR MEDIO
DEL DECRETO MUNICIPAL No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, MODIFICADO
POR EL DECRETO MUNICIPAL No. 0981 DE 2007"**

Artículo Tercero: Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los
catorce (2014).

() días del mes de

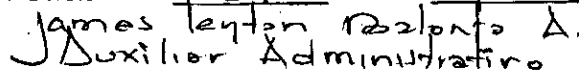
de dos mil


RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde Municipal de Santiago de Cali


LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO
Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Publicado en el Boletín Oficial No. 034 Fecha: Marzo 13-2014


James Leyton Zapata A.
Auxiliar Administrativo

Proyectó: Álvaro Hernán Díaz- Arquitecto Subdirección POT y Servicios Públicos

Martha Isabel Bolaños Mesa- Abogada Subdirección POT y Servicios Públicos

Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina- Abogado Subdirección POT y Servicios Públicos

Francisco Javier Bonilla Hurtado-Subdirector POT y Servicios Públicos

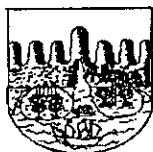
Aprobó: León Darío Espinosa Restrepo- Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Javier Mauricio Pachón Arenales- Jefe de Oficina de la Dirección Jurídica

DS-6
27







República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. Decreto No. 0981 de 2007

(31 Dic)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, sus Decretos Reglamentarios 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento para áreas determinadas del Suelo Urbano y para las áreas incluidas en el Suelo de Expansión Urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, disponiendo adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

Que de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, establece que los vacíos urbanos que cuenten con un área mínima de 6 hectáreas netas urbanizables deberán desarrollarse mediante Planes Parciales.

Que mediante Decreto Municipal 1153 de 2000, se reglamentaron los procedimientos a través de los cuales se estudian y adoptan los Planes Parciales, así como los contenidos básicos de los mismos, los cuales deben desarrollarse en un documento técnico y el conjunto de planos correspondientes y en las normas complementarias que se adopten.

Que Las normas urbanísticas generales, en especial, orientan y regulan las actuaciones públicas y privadas sobre cada uno de los predios de la ciudad, tomando en consideración su localización en el modelo adoptado para la estructura urbana y, por consiguiente, la función que pueden desempeñar, el aprovechamiento y la intensidad de uso que pueden alcanzar, de acuerdo con sus condiciones físicas y el carácter de la zona a la cual pertenecen.

Que la norma urbanística general se establece tomando en consideración, entre otros aspectos, el aprovechamiento urbanístico o constructivo, medido en alturas, índices y/o densidades.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 244 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en desarrollo de las previsiones contenidas en la norma general sobre las actuaciones urbanísticas, las áreas de actividad y los tratamientos, las normas complementarias estarán constituidas además de los Programas y Proyectos por las acciones y actuaciones urbanísticas relacionadas con Planes Parciales y los Planes



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. Decreto No. 0981 de 2007

(31 Dic)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

Especiales y por los reglamentos que deban expedirse para regular y determinar operaciones urbanas específicas dentro de las cuales estarán los parámetros de uso e intensidad y los casos excepcionales.

Que para su correcto desarrollo y aplicación, la norma urbanística general del Municipio de Santiago de Cali, suministra un conjunto de instrumentos encaminados a asegurar la congruencia entre sus contenidos y las disposiciones que los concretarán en la norma complementaria, adoptando para tal efecto, entre otros, las Fichas Normativas.

Que las fichas normativas, las cuales deberán ser adoptadas por Acuerdo del Concejo Municipal, son el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos substanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación. Consisten en un expediente sobre cada polígono normativo, donde se indican entre otros aspectos, los aprovechamientos requeridos para adelantar las actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano del Municipio.

Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y en el Decreto Municipal 1153 de 2000, la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali, formulo y radico el 27 de octubre de 2003, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 'TALLERES DEL MUNICIPIO', en el cual se determina como Área de Planificación un lote de terreno de 90.867,57 metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte: Carrera 8ª; Sur: Carrera 11; Oriente: Autopista Oriental y Barrio Siete de Agosto; Occidente: en dos tramos, uno sobre la calle 68 y otro sobre la calle 62 A Bis.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1153 de 2000, al no haber sido adoptada hasta el momento la Ficha Normativa correspondiente al Polígono Normativo que involucra el Área de Planificación del proyecto de Plan Parcial 'TALLERES DEL MUNICIPIO', para el Tratamiento de Desarrollo en los Planes Parciales, se habilita el uso de los aprovechamientos específicamente determinados en el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que mediante Decreto No. 0444 del 24 de Agosto de 2004, se adopto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 'TALLERES DEL MUNICIPIO', como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, estableciéndose como aprovechamientos medidos sobre área neta para el mismo, un Índice Máximo de Ocupación (Io) de 0.23 y un Índice Máximo de Construcción (Ic) de 0.85.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. Decreto No. 0981 de 2007

(Dic 21)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que de manera posterior a la adopción de Plan Parcial de Desarrollo Urbano 'TALLERES DEL MUNICIPIO', mediante Acuerdo Municipal 193 de 2006, se adoptaron las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbano Regional del Modelo Territorial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

Que dentro de las Fichas Normativas adoptadas, se encuentra la correspondiente al Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, dentro del cual se localiza el Área de Planificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano 'TALLERES DEL MUNICIPIO', lote de terreno de 90.867,57 metros cuadrados, cuyos linderos son: Norte: Carrera 8ª; Sur: Carrera 11; Oriente: Autopista Oriental y Barrio Siete de Agosto; Occidente: en dos tramos, uno sobre la calle 68 y otro sobre la calle 62 A Bis.

Que la Ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, establece como aprovechamientos medidos sobre área neta urbanizable para el desarrollo de proyectos que se adelanten bajo la modalidad de Planes Parciales, un Índice Máximo de Ocupación (Io) de 0.60 y un Índice Máximo de Construcción (Ic) de 1.92.

Que los aprovechamientos establecidos por la Ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, para el desarrollo de proyectos que se adelanten bajo la modalidad de Planes Parciales, se traducen en mejores y mayores condiciones de edificabilidad con respecto de las establecidas inicialmente para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 'TALLERES DEL MUNICIPIO', mediante Decreto 0444 de 2004.

Que el Decreto Reglamentario 2181 de 2006 "Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística", reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales de que trata el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y de manera especial el contenido de los Planes Parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el Suelo de Expansión Urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que el Decreto Nacional 4300 de 2007 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a Planes Parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1º, 5º, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones", reglamenta de manera general el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

4/11/2007 Decreto No. 0981 de 2007

(31 DIC)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali mediante convenio de asociación público – privado, requiere adelantar el desarrollo urbanístico y arquitectónico del lote de los Talleres del Municipio, para el cual se adopto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano con el mismo nombre, mediante Decreto 0444 de 2004, haciendo uso de los aprovechamientos vigentes en la actualidad, establecidos mediante Acuerdo Municipal 193 de 2006, para el desarrollo del lote en mención, toda vez que esto implicaría mayores beneficios para la Administración Municipal.

Que por lo anterior,

DECRETA:

Artículo 1o. Subrogase el artículo 6º del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

"Artículo 6º. Área de Planificación. El lote de terreno objeto de intervención cuenta con un área bruta de 90.867,57 metros cuadrados, con un perímetro de 1.353,84 metros lineales, que se extiende por la Autopista Oriental, la carrera 8ª, la calle 68, la carrera 8A, la calle 62 A Bis y la carrera 11 hasta la Autopista Oriental nuevamente.

La composición general de áreas para el desarrollo del presente Plan Parcial son las siguientes:

CUADRO GENERAL DE AREAS		
AREA BRUTA TOTAL	90.867,57 M2	100%
Área Bruta Unidad de Gestión No. 1	57.392,75 M2	63.16%
Área Bruta Unidad de Gestión No. 2	33.474,82 M2	36.84%
AREA NETA URBANIZABLE	90.867,57 M2	100%
Área de cesión de vías vehiculares locales	7.797,88 M2	8.5%
Área de cesión de vías peatonales	1.456,62 M2	1.6%
Área de cesión para equipamientos colectivos	2.726,03 M2	3%
Área de cesión para zonas verdes	16.356,16 M2	18%
AREA UTIL	62.530,88 M2	68.8%

Artículo 2o. Subrogase el artículo 7º del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

[Firma manuscrita]



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. Decreto No. 0981 de 2007

(31 Dic)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

"Artículo 7º. Unidades de Gestión. Analizadas y evaluadas las consideraciones que enmarcan el desarrollo de los sistemas estructurantes del territorio, y a la luz de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 2181 de 2006, se definió como mecanismo de intervención la subdivisión del área de planificación en dos (2) Unidades de Gestión, cada una de las cuales conserva ciertas características homogéneas que la hacen viable como una unidad autónoma que puede ser desarrollada como uno o varios productos inmobiliarios.

Estas Unidades de Gestión se subdividen a su vez en unidades menores equivalentes a manzanas, que aunque conservan el carácter de la Unidad de Gestión respectiva, trabajan como manzanas para posibilitar su gestión y puesta en marcha dentro del Plan Parcial, de manera que los productos inmobiliarios que abarquen cada una de las pequeñas unidades puedan ser ejecutados de manera autónoma sin esperar que se desarrolle la globalidad de la Unidad de Gestión correspondiente.

A continuación se realiza una descripción de cada una de las Unidades de Gestión que componen el presente proyecto de Plan Parcial:

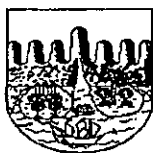
- **UNIDAD DE GESTION No. 1 (UG – 1).** Con un área neta urbanizable de 57.392,75 metros cuadrados, esta Unidad de Gestión se desarrollara con vivienda, espacio público (parques y zonas verdes) y equipamiento colectivo.

Para el caso de la vivienda, se establecen cinco (5) unidades menores equivalentes a manzanas, las cuales albergaran productos inmobiliarios que se desarrollaran en cinco (5) etapas durante la vigencia del Plan Parcial que se establezca mediante el presente Decreto,

El área destinada como espacio público para la conformación de parques y zonas verdes, corresponderá a la totalidad del área de cesión que por dicho concepto debe realizar el Plan Parcial, es decir el 18% del terreno medido sobre área bruta, concentrándose de esta manera totalmente la obligación urbanística en esta Unidad de Gestión.

De la misma manera, el área de cesión destinada para la localización del equipamiento colectivo, corresponderá a la totalidad del área de cesión que por dicho concepto debe realizar el Plan Parcial, es decir el 3% del terreno medido sobre área bruta, concentrándose también de esta manera totalmente la obligación urbanística en esta Unidad de Gestión.

[Firma manuscrita]



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. Decreto No. 0981 de 2007

(Dic 31)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

- **UNIDAD DE GESTION No. 2 (UG - 2).** Con un área neta urbanizable de 33.474,82 metros cuadrados, esta Unidad de Gestión se desarrollara con comercio."

Artículo 3o. Subrogase el artículo 8º del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

"Artículo 8º. Distribución de áreas en las Unidades de Gestión. La distribución de áreas para cada una de las Unidades de Gestión que conforman el Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, se especifica a continuación:

UNIDAD DE GESTION No. 1 (VIVIENDA)	AREAS Mts. 2
Área Bruta	57.392,75
Área Neta Urbanizable	57.392,75
Área de Cesión de vías vehiculares locales	3.644,40
Área de Cesión para Equipamientos 3% (para la totalidad del proyecto)	2.726,03
Área de Cesión para Zonas Verdes 18% (para la totalidad del proyecto)	16.356,16
Cesión de vías peatonales	1.456,62
Área Útil	33.209,54

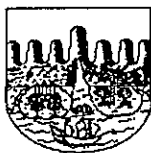
UNIDAD DE GESTION No. 2 (COMERCIO)	AREAS Mts. 2
Área Bruta	33.474,82
Área Neta Urbanizable	33.474,82
Cesión de vías vehiculares locales	4.153,48
Área Útil	29.321,34

Artículo 4o. Subrogase el artículo 12 del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

"Artículo 12. Elementos constitutivos del sistema vial. Las vías que componen el sistema vial proyectado por el presente Plan Parcial, se describen a continuación:

• **VÍAS LOCALES**

- **Calle 68.** Con características especiales por su localización, longitud del tramo que presenta y características de uso. Para flujo vehicular entre medio y alto, comprendida por una vía de tres carriles, para flujo vehicular en ambos sentidos.
- **Carrera 9ª.** Para flujo vehicular de bajo a medio en ambos sentidos. Comprendida por una calzada con carácter netamente residencial.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. Decreto No. 0981 de 2007

(Dic 31)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

- o **Carrera 11.** Para flujo vehicular de bajo a medio en ambos sentidos. Comprendida por una calzada con carácter netamente residencial.
- o **Carrera 9A.** Para flujo vehicular de bajo a medio en ambos sentidos. Comprendida por una calzada con carácter netamente residencial.
- o **Calle 62A bis.** Para flujo vehicular de bajo a medio en ambos sentidos. Comprendida por una calzada con carácter netamente residencial.

• **VIAS PEATONALES**

- o **Vía peatonal VP – 1.** En sentido oriente - occidente conecta las Calles 62 A bis y 68. Con sección transversal que contiene una zona verde central de 5 metros de ancho y dos zonas duras laterales, una con 2.5 metros de ancho y la otra con 2.4 metros de ancho.
- o **Vía peatonal VP – 2.** En sentido norte – sur conecta las Carreras 9 y 11. Con sección transversal que contiene una zona verde central de 7.2 metros de ancho y dos zonas duras laterales, de 2.5 metros de ancho, cada una."

Artículo 5o. Subrogase el artículo 15 del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

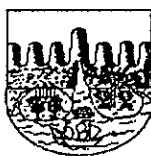
"Artículo 15. Elementos constitutivos del sistema ambiental. Son elementos constitutivos del sistema ambiental, los siguientes:

• **ZONAS VERDES**

- o **Zona verde Unidad de Gestión No. 1.** Con un área de 16.356,16 metros cuadrados correspondiente al 18% del área bruta del terreno, se configura como el área de cesión total que por este concepto debe realizar el Plan Parcial. Se destinara para el encuentro y disfrute activo y/o pasivo de la comunidad en general.
- o **Flora y fauna.** El estudio de flora y fauna ha identificado 9 especies de avifauna que habitan en el entorno del proyecto, así como 26 especies de árboles que se ubican dentro del predio y bordeando los límites del mismo.

Parágrafo. Las especies de árboles que necesariamente deban ser intervenidas para la ejecución del presente Plan Parcial, deberán ser compensadas en debida forma al interior de las zonas verdes definidas por el proyecto."

Artículo 6o. Aprovechamientos. Los aprovechamientos determinan las variables normativas que regulan los procesos de edificación y/o construcción en concordancia con el modelo territorial propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

4/1/20. Decreto No. 0981 de 2007

(Dic 31)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Establézcanse como aprovechamientos para el desarrollo y/o ejecución del Plan Parcial 'TALLERES DEL MUNICIPIO', los siguientes:

APROVECHAMIENTOS

VARIABLES	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1 (UG - 1)
Uso del Suelo	Vivienda
Altura máxima	5 pisos (apto. Duplex en pisos 5 y 6)
	Culatas: 3.00 mts.
Aislamientos	culatas y fachada: 4.50 mts.
	Fachadas: 6.00 mts.
Densidad máxima	120 viv./ha. (art. 343 del P.O.T.)
Frente máximo para edificaciones	50.00 mts.
Estacionamientos (mínimos)	Residentes: 1 por cada 2 viviendas
	Visitantes: 1 por cada 10 viviendas
Índice Máximo de Ocupación (I.o)	0.6
Índice Máximo de Construcción (I.c)	1,92
VARIABLES	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2 (UG - 2)
Uso del Suelo	Comercio
Altura máxima	6
Índice Máximo de Ocupación (I.o)	0.6
Índice Máximo de Construcción (I.c)	1,92

Parágrafo 1. Los aprovechamientos referentes a la edificabilidad representados en Índice Máximo de Ocupación (I.o) e Índice máximo de Construcción (I.c), anteriormente descritos, medidos sobre área neta urbanizable, corresponden a los establecidos por la Ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, adoptado mediante Acuerdo Municipal 193 de 2006.

Parágrafo 2. No obstante los aprovechamientos anteriormente expuestos y en concordancia con la Ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, para el desarrollo y/o ejecución de las Unidades de Gestión que conforman el presente Plan Parcial, estas podrán sobrepasar los índices máximos establecidos, siempre y cuando al promediarse los mismos, el resultado no sobrepase los índices máximos de que habla la Ficha Normativa en mención.



República de Colombia
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

2111-20 Decreto No. 0981 de 2007

(Dic 31)

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO TALLERES DEL MUNICIPIO" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 7o. Subrogase el artículo 29 del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

"Artículo 29. Disposiciones urbanísticas. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, no podrán ser modificadas mediante reglamentaciones establecidas por las administraciones de los diferentes conjuntos de vivienda y de comercio que se adelanten al tenor de lo dispuesto por el presente Plan Parcial."

Artículo 8o. Subrogase el artículo 38 del Decreto No. 0444 de 2004, por el siguiente texto:

"Artículo 38. Plazo de ejecución. El plazo de ejecución previsto para el desarrollo del Plan Parcial 'TALLERES DEL MUNICIPIO', será de seis (6) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto.

Artículo 9o. Interpretación de las normas. Para el área objeto de intervención del presente Plan Parcial y para todos los efectos, se entiende que las normas adoptadas en este Decreto, actualizan, concretan, desarrollan y especifican las orientaciones y directrices contenidas en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial y en sus normas complementarias, en concordancia con las disposiciones contempladas en la Ley 388 de 1997.

Artículo 10. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali, subroga los artículos 6º, 7º, 8º, 12, 15, 29 y 38 del Decreto No. 0444 de 2004 y deroga los artículos 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27 y 32 del Decreto No. 0444 de 2004 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los ----- (31) días del mes de Diciembre de dos mil siete (2007).


SABAS RAMIRO TAFUR REYES
Alcalde de Santiago de Cali

Publicado Boletín Oficial No.

de 2007

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, en su Artículo 19, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión urbana de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Que la referida Ley en su Artículo 20, define que ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del Plan o complementarias del mismo.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 493 del Acuerdo 069, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", el planeamiento de todas las áreas para operaciones urbanas especiales, deberá definirse de manera obligatoria a través de planes parciales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los artículos 493 a 505 del Acuerdo 069 de 2000 y en el artículo 24 del Decreto 1153 de 2000, la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali, formuló y radicó el 27 de octubre de 2003, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, en el cual se determina como área de planificación un lote de terreno de 90.867.57 ms², cuyos linderos son: Norte: carrera 8ª; Sur: carrera 11; Oriente: Autopista Oriental y Barrio Siete de Agosto; Occidente: en dos tramos, uno sobre la calle 68 y otro sobre la calle 62 A Bis.

Que el área de planificación denominada Talleres del Municipio, objeto del Plan Parcial la que mediante este decreto se adoptará, se encuentra localizada al interior

CAI

8X
1

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

de la centralidad de segundo orden El Puente, y es un área destinada a consolidar el modelo físico espacial de ciudad que plantea el POT, según se desprende del oficio 2409 de junio del 2001, del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 280 del Acuerdo 069, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali", el área mínima para la formulación de planes parciales de desarrollo en vacíos urbanos, es de 6 hectáreas.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1153 de diciembre 28 de 2000, para el tratamiento de Desarrollo en los planes parciales se habilita el uso de los aprovechamientos específicamente determinados en el Artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000.

Que se hace necesario dictar normas complementarias que permitan el desarrollo de los vacíos urbanos y las áreas objeto de consolidación en el área de planificación denominada Talleres del Municipio, acogiendo las orientaciones del Acuerdo 069 de 2000 para este sector.

Que mediante Decreto Municipal 1153 de 2000, se reglamentaron los procedimientos a través de los cuales se estudian y adoptan los planes parciales en Santiago de Cali, así como los contenidos básicos de los mismos, los cuales deben desarrollarse en un documento técnico y el conjunto de planos correspondientes y en las normas complementarias, las cuales se establecen en el presente Decreto.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 501 del Acuerdo 069, el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, emitió concepto favorable frente al proyecto de Plan Parcial Talleres del Municipio, de conformidad con los procedimientos establecidos en la ley 388 de 1997, el acuerdo 069 de 2000 y el decreto 1153 de 2000 y formuló recomendaciones al proyecto de Plan Parcial por medio de escrito fechado 22 de Diciembre de 2003.

Que habiéndose surtido todos los trámites establecidos en el Acuerdo 069 de 2000, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución N° D - 212 diciembre 30 de 2003, aprobó el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio.

Handwritten signature
Cali

Handwritten signature
2

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 505 del Acuerdo 069 de 2000, una vez en firme la resolución aprobatoria del proyecto de Plan Parcial, éste se deberá adoptar por decreto del Alcalde Municipal, acto administrativo en el cual se consignan las normas complementarias que permitirán el desarrollo del proyecto a través de los instrumentos de gestión urbanística en él establecidos.

**DECRETA
CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Adopción. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución N° D – 212 de diciembre 30 de 2003, como instrumento de planificación complementaria al Acuerdo 069 de 2000.

El Plan Parcial que se aprueba, corresponde a una área de planificación de 90.867,57 ms²; denominada Talleres del Municipio, ubicada en la centralidad de segundo orden El Puente, al interior de la Pieza Urbano Regional de Santiago de Cali. Los puntos del polígono que delimita esta área se encuentran numerados del 1 al 29; según el plano del Esquema Básico Urbanístico, que hace parte del presente Decreto, aprobado mediante Oficio EB 0186 -SG del 29 de abril de 2003.

Parágrafo 1. Las normas urbanísticas complementarias adoptadas por el presente Decreto aplican solamente para el área de planificación delimitada para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio y no comprometen áreas vecinas, sin perjuicio de que puedan servir de orientación a futuros proyectos de Planes Parciales en lotes contiguos.

Artículo 2. Componentes del Plan Parcial. El Plan Parcial se compone por las normas complementarias contenidas en el presente Decreto y por el Documento Técnico que soporta el proceso de formulación y contiene los elementos estructurantes de tipo ambiental, de servicios públicos, el sistema vial, el sistema de equipamiento comunitario y del espacio público del proyecto. Así mismo, hacen parte del presente Decreto el conjunto de planos del anteproyecto urbanístico arquitectónico y de redes de servicios públicos que se describen a continuación:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] 3

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Plano general de áreas 1/8
Plano general zonas 2/8
Plano general líneas 3/8
Plano de detalles unidad tipo-fachadas 4/8
Plano de apartamentos tipo 5/8
Plano de apartamentos tipo 6/8
Plano de apartamentos tipo 7/8
Plano de apartamentos tipo 8/8
Plano de planta general de redes de servicios públicos 1/1

Artículo 3. Principios del Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali y en concordancia con la misión y los objetivos de la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali], los principios del presente Plan Parcial son:

- Articulación del desarrollo urbano proyectado en el presente Plan Parcial, a la propuesta de estructura urbana contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali.
- Consolidación de la Función Pública del Urbanismo, como medio para garantizar que los desarrollos urbanos generen equilibrio social, económico, espacial y ambiental, según se desprende de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial.
- Actuación prioritaria sobre el déficit de vivienda que presenta actualmente la ciudad de Cali.
- Intervención urbana de carácter público, que permite el aporte de importantes áreas para espacio libre y equipamiento urbano, en un sector altamente deficitario en sitios de encuentro y para la realización de actividades lúdicas comunitarias.
- Apertura de posibilidades al desarrollo de diversas actividades complementarias a la vivienda, en un sector de la ciudad con relaciones funcionales y espaciales de carácter urbano-regional.

**DMU
CALI**

not 4

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Artículo 4. Objetivos del Plan Parcial. Son objetivos del Plan Parcial, los siguientes:

Objetivo general:

- Cumplir con los objetivos constitucionales de la Administración Pública Municipal, como son: construir las obras que demande el progreso social, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.

Objetivos específicos:

- Con un proyecto de calidad urbanística, de diseño arquitectónico y de gestión del desarrollo territorial, subsanar el déficit de vivienda en Cali y el déficit de espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios comerciales complementarios, en la centralidad de segundo orden El Puente, definida en la estructura del modelo espacial urbano contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Cumplir con los lineamientos y principios que orientan el desarrollo urbano, en el marco de la Ley 388 de 1997.
- Generar normatividad complementaria para el desarrollo puntual del proyecto Talleres del Municipio, generando un soporte estructurante que articula la norma presente a la normatividad general contenida en el marco del Acuerdo 069 de 2000.
- Dimensionar el sistema de espacio público y equipamiento comunitario acorde con la naturaleza de una centralidad de segundo orden, con el fin de ofrecer unas condiciones atractivas para la consolidación espacial, ambiental y comunitaria del sector con alta calidad urbanística, paisajística y arquitectónica.
- Regular el desarrollo del sector considerando las cesiones que por concepto de zonas verdes, equipamientos y vías públicas se deben realizar, así como el ajuste de las diferentes edificaciones a los requerimientos de alturas, aprovechamientos y demás especificaciones derivadas del Acuerdo 069 de 2000 y detalladas por el presente Plan Parcial.

man 5

OMU
CALI

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

- Identificar, a partir de las unidades de gestión y las fases en que se desarrollará el Plan Parcial, una forma coordinada, planificada y sistémica de consolidación de este suelo urbano, que permita la cesión, urbanización, construcción y dotación del espacio público y los equipamientos comunitarios, simultáneamente con la urbanización y construcción de las zonas de aprovechamiento en edificaciones privadas.

Artículo 5. Estrategias territoriales aplicadas en el Plan Parcial. Se adoptan como estrategias de intervención y organización territorial para el Área de Planificación del Plan Parcial, las siguientes:

- Estimular el desarrollo de planes parciales para reactivar el sector de la construcción y especialmente, la vivienda de interés social.
- Obtención de la máxima rentabilidad económica, social, ambiental y espacial de un activo del Municipio, como es el lote donde se desarrolla el proyecto.
- Utilización racional del suelo de manera que el proyecto permita disponer del mayor número de soluciones de vivienda, acorde a la simulación urbanístico financiera.
- Disposición de diversas tipologías de vivienda, de tal manera que el proyecto se adecue a las necesidades espaciales y estéticas de los demandantes.
- Reordenamiento y consolidación del desarrollo del sector, a partir de la implantación de un proyecto que corresponda a las necesidades de la región, la ciudad y la comuna.
- Articulación del proyecto a la configuración físico-espacial y ambiental del entorno urbano, respetando el trazado existente y mejorando las condiciones de habitabilidad integrales de la población.
- Integración a nuevos desarrollos de escala regional y urbana como el Sistema de Transporte Masivo, procurando generosos espacios de encuentro y cauces peatonales entre el SITM y el proyecto Talleres del Municipio.

*DM
CALI*

27/6

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

- Distribución de las cesiones, de tal manera que se facilite el acceso a los espacios urbanos, por parte de todos los usuarios en igualdad de condiciones.
- Utilización de los aprovechamientos a que da lugar el Artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 6. Área de Planificación. El lote tiene una superficie bruta de 90.867,57 metros cuadrados, con perímetro de 1.353,84 metros, que se extiende por la Autopista Oriental, la carrera 8ª, la calle 68, la carrera 8A, la calle 62 A Bis y la carrera 11 hasta la Autopista Oriental nuevamente. De allí se deduce el Área de Planificación que es asimilable al Área Neta Urbanizable de 84.947,32 metros cuadrados.

La composición general de áreas dentro del polígono es la siguiente:

DESTINACIÓN	ÁREAS (MS2)	PORCENTAJE (%)
• Área Bruta UG1	57.392,75	63,16
• Área Bruta UG2:	33.474,82	36,84
Total Área Bruta	90.867,57	100
• Cesión de vías vehiculares	5.920,25	6,51
Total Área Neta Urbanizable	84.947,32	93,49
• Cesión Zonas Verdes	17.888,52	19,69
• Cesión Equipamientos	2.726,04	3,0
• Cesión de vías peatonales	1442,28	1,58
Total Área Útil	62.890,66	69,21
• Área Útil para Vivienda (UG1)	37.877,68	41,68
• Área Útil para Comercio (UG2)	25.012,88	27,53

Artículo 7. Unidades de Gestión. En desarrollo del Decreto 1153 de 2000, el área de planificación del plan parcial se divide en dos unidades de gestión. Las unidades de gestión son las partes en que se divide la intervención urbanística tanto para la asignación de normas específicas a cada uso, como para posibilitar la simulación

8/10/04
CALI

7
7/29

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

urbanístico financiera del proyecto por actividades y facilitar la gestión gradual del proyecto global.

Unidad de gestión 1. Vivienda

Unidad de Gestión para el proyecto de vivienda, con un área útil de 37.877,68 ms2 y conformada por las etapas 1, 2, 3 y 4 (supermanzanas), tal como se describe en el plano y la simulación urbanístico financiera contenidos en el Documento Técnico que hace parte del presente Decreto. Hacen parte de esta UG1 tanto las vías peatonales y las vehiculares que la rodean, como las superficies para zona verde y equipamiento que deben ser urbanizadas y construidas como parte de toda la intervención a que da lugar el Plan Parcial.

Unidad de gestión 2. Comercio

Unidad de Gestión para el proyecto comercial se conforma con un área útil de 25.012,88 ms2 y por las vías vehiculares y peatonales que la rodean, como por la superficie para zona verde y andenes dentro de la misma.

Parágrafo 1. El equipamiento de toda la intervención urbanística a que da lugar el Plan Parcial, se cederá dentro de la UG1 para propiciar la concentración de las actividades culturales y educativas del sector, por lo que dentro de la zona comercial no se destina una superficie a este uso.

Parágrafo 2. En la Unidad de Gestión 1 se ha diseñado un anteproyecto urbanístico y arquitectónico compuesto a partir de 4 conjuntos de vivienda, correspondientes a las 4 etapas de construcción o supermanzanas que, a su vez, se componen de varios edificios de apartamentos adosados, de 5 niveles. En algunos de los edificios los niveles suman 6 porque en el nivel 5 se han diseñado apartamentos duplex.

Parágrafo 3. Las unidades de gestión se desarrollarán como proyectos constructivos independientes en su respectiva área útil, sin perjuicio de las obras de urbanización a realizar en las áreas comunes para el conjunto de la intervención. Para cada unidad de gestión se deberá tramitar de manera independiente sus respectivas licencias de urbanización y de construcción. Para el caso de la UG1, se podrá

Handwritten:
CALI

Handwritten:
8

Handwritten:
UG1
UG2
UG3
UG4
UG5
UG6
UG7
UG8
UG9
UG10
UG11
UG12
UG13
UG14
UG15
UG16
UG17
UG18
UG19
UG20
UG21
UG22
UG23
UG24
UG25
UG26
UG27
UG28
UG29
UG30
UG31
UG32
UG33
UG34
UG35
UG36
UG37
UG38
UG39
UG40
UG41
UG42
UG43
UG44
UG45
UG46
UG47
UG48
UG49
UG50
UG51
UG52
UG53
UG54
UG55
UG56
UG57
UG58
UG59
UG60
UG61
UG62
UG63
UG64
UG65
UG66
UG67
UG68
UG69
UG70
UG71
UG72
UG73
UG74
UG75
UG76
UG77
UG78
UG79
UG80
UG81
UG82
UG83
UG84
UG85
UG86
UG87
UG88
UG89
UG90
UG91
UG92
UG93
UG94
UG95
UG96
UG97
UG98
UG99
UG100

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

tramitar de manera independiente para cada etapa de ejecución del proyecto residencial su respectiva licencia de construcción.

Parágrafo 4. Todas las licencias serán otorgadas, previo cumplimiento de las obligaciones urbanísticas a que hubiere lugar de tal forma que la suma de las obligaciones de cada unidad de gestión, garantice el cumplimiento de las obras de urbanización de todo el conjunto y, a su vez la suma de estas, garantice las cesiones globales del Plan Parcial.

Artículo 8. Composición de las unidades de gestión. La composición detallada de las unidades de gestión se especifica a continuación. Las formas y localización de cada unidad de gestión queda consignada en los planos que hacen parte del presente Decreto.

UNIDAD DE GESTIÓN 1 (VIVIENDA)	ÁREAS (MS2)
Área Bruta	57.392,75
• Cesión de vías vehiculares	3.484,08
Área Neta Urbanizable	53.908,67
• Cesión equipamientos (todo el proyecto)	2.726,04
• Cesión zonas verdes	11.862,75
• Cesión de vías peatonales	1.442,28
Área Útil	37.877,68

UNIDAD DE GESTIÓN 2 (COMERCIO)	ÁREAS (MS2)
Área Bruta	33.474,82
• Cesión de vías vehiculares	2.436,17
Área Neta Urbanizable	31.038,65
• Cesión zonas verdes	6.025,77
Área Útil	25.012,88

Parágrafo 1. La cuantificación de todas las áreas cedidas para vías, zonas verdes y equipamientos, se ha determinado en función de los requerimientos del Plan de Ordenamiento Territorial y el Esquema Básico Urbanístico.

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Parágrafo 2. La cesión de 1.539,06 ms² adicionales de zona verde en la Unidad de Gestión 1, se realiza en función del aumento de densidad requerido tanto para incrementar el número de soluciones de vivienda ofertadas, como para la viabilidad financiera del proyecto y en consonancia con las orientaciones del Plan de Ordenamiento Territorial sobre la materia.

Parágrafo 3. Las zonas de cesiones correspondientes a la UG 1 se localizan en el Plan Parcial, acorde con el anteproyecto urbanístico realizado para tal efecto.

Artículo 9. Cesiones. Todas las cesiones determinadas en el proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, se realizan conforme lo determina el Plan de Ordenamiento Territorial, para efectos de cantidad y calidad, y deberán hacerse a nombre del Municipio de Santiago de Cali, mediante escritura pública debidamente registrada.

Artículo 10. Destinación de las zonas cedidas. Las zonas cedidas tienen destinación específica para el objeto con el que fueron cedidas. Las zonas verdes deberán empedrarse, arborizarse, iluminarse y dotarse con amoblamiento urbano para la realización de actividades recreativas de carácter activo o pasivo. La zona para equipamiento se destinará para la construcción y dotación de un centro de actividades culturales y comunitarias.

Parágrafo. La destinación última del área a ceder para el equipamiento colectivo, deberá estar en concordancia con lo definido para el sector por parte del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo -PEEPEC- que se encuentra en elaboración por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

CAPÍTULO 2

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 11. Articulación de sistemas estructurantes. Forman parte de los sistemas estructurantes en el Área de Planificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, según se establece en el POT, el sistema vial, el sistema ambiental, el sistema de espacios públicos y el sistema de equipamientos colectivos.

*San
Cali*

mes
10

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Parágrafo. Las características de todos los sistemas enunciados, se encuentran descritas en el documento técnico y los planos que hacen parte del presente Decreto. Sus características esenciales se definen en los siguientes artículos.

Artículo 12. Elementos constitutivos del Sistema Vial. De las vías que componen el Sistema Vial Municipal adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, se incluyen en el presente Plan Parcial, las que corresponden a vías principales o arteriales y vías locales o colectoras, así:

Vías principales:

- Autopista Oriental, fachada oriental del proyecto comercial sobre las calzadas en sentido norte-sur, en el tramo comprendido entre la carrera 8ª y la carrera 11. En el separador central de esta vía, y sobre la fachada principal del proyecto, se localizará una estación del Sistema Integrado de Transporte Masivo, SITM.
- Carrera 8ª, fachada norte del proyecto comercial sobre la calzada en sentido occidente-orienté, en el tramo comprendido entre la Autopista Oriental y la calle 68.

Vías locales:

- Calle 68, fachada occidental del proyecto comercial, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la carrera 8ª y la carrera 11. Fachada oriental del proyecto residencial, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la carrera 8A y la carrera 11.
- Carrera 8ª, fachada norte del proyecto residencial. Tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la calle 68 y la calle 62 A Bis.
- Calle 62 A Bis, fachada occidental del proyecto residencial, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la carrera 8A y la carrera 9ª.
- Carrera 11, fachada sur del proyecto residencial, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la calle 62 A Bis y la calle 68. Fachada sur del proyecto

Enu.
CALI

11

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 27)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

comercial, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la calle 62 A Bis y la Autopista Oriental.

Vías peatonales

- Dos (2) vías diseñadas como una alameda que separa las supermanzanas del proyecto residencial, parten de la zona verde de la Unidad de Gestión 1 hacia la carrera 8A y la carrera 11.

Parágrafo. Los desarrollos urbanísticos que se efectúen a partir del Plan Parcial adoptado mediante este Decreto, deberán respetar e incorporar el sistema vial vehicular y peatonal descrito.

Artículo 13. Solución vial de la Unidad de Gestión 2. El proyecto comercial correspondiente a la Unidad de Gestión 2, deberá diseñar una solución vial en concordancia con los flujos de circulación automotriz que originará el proyecto comercial. Igualmente, deberá incorporar las bahías de estacionamiento y de circulación del servicio de transporte público. La solución deberá diseñarse y construirse con todos los elementos necesarios para su óptimo funcionamiento, al interior de su área útil y no comprometerá la fluidez del tráfico particular y de servicio público en el sector.

Parágrafo 1. Esta solución vial deberá realizarse, exclusivamente, sobre el tramo de la calle 68 o fachada occidental del proyecto comercial, comprendido entre la carrera 8A y la carrera 11 y no deberá comprometer el óptimo funcionamiento de los cruces de la calle 68 con la carrera 8ª y la carrera 11. En todo caso, deberá acogerse a los lineamientos de los artículos 89 y 336 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. En el planteamiento urbano de la UG2 no se permitirán los accesos vehiculares sobre la carrera 8ª y la Autopista Oriental.

Artículo 14. Especificaciones viales. Los proyectos urbanísticos que se desarrollen como producto de la presente intervención deberán, además de ceder el área correspondiente a cada unidad de gestión para el Sistema Vial, ejecutar las vías localizadas en su respectiva unidad de gestión, conforme a las especificaciones requeridas por el Municipio. En el caso de la UG1, las vías podrán construirse por

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
12

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

**DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

partes, según corresponde a las fases de ejecución del proyecto residencial. En el caso de la UG2, las vías deberán construirse totalmente como parte de las actividades de construcción del proyecto comercial.

Parágrafo. En ningún caso, se podrán dar al servicio o se podrá hacer uso de las edificaciones de los proyectos residencial y comercial, sin que hayan sido construidos y cedidos los elementos que constituyen el Sistema Vial.

Artículo 15. Elementos constitutivos del Sistema Ambiental. Son elementos constitutivos del Sistema Ambiental los siguientes:

Zonas verdes

- Zona verde UG1, con área de 11.862,75 ms², se destinará como espacio para el encuentro y disfrute activo y pasivo de los habitantes de los conjuntos residenciales y los habitantes del sector y toda la ciudad.
- Zona verde UG2, con área de 6.025,77 ms² se localizará en función del diseño que se elabore para su desarrollo.

Flora y fauna

- Especies a conservar. El estudio de flora y fauna ha identificado 9 especies de avifauna que habitan el entorno del proyecto, así como 26 especies de árboles que se ubican bordeando los límites del predio y en la zona verde que será cedida por la UG2.
- Se ha determinado que se deben sembrar en las nuevas zonas verdes, alamedas y caminos peatonales, especies propias para clima cálido que se describen en el Documento Técnico que hace parte del presente Decreto.

Parágrafo 1. Deben mantenerse y mejorarse las condiciones naturales de los entornos identificados para posibilitar la permanencia de las especies de avifauna y la conservación de las especies arbóreas determinadas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

Handwritten signature
CALI

Handwritten signature
13

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No.0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Parágrafo 2. Las áreas que se ceden para el Sistema Ambiental, están determinadas en el Artículo 8 del presente Decreto.

Parágrafo 3. En ningún caso, se podrán dar al servicio o se podrá hacer uso de las edificaciones de los proyectos residencial y comercial, sin que hayan sido construidos y cedidos, o puesto en marcha los protocolos de conservación de los elementos que constituyen el Sistema Ambiental.

Artículo 16. Elementos constitutivos del Sistema de Equipamientos. El Sistema de Equipamientos del presente Plan Parcial se constituye por la superficie cedida para tal efecto y por las edificaciones que deberán construirse y dotarse para la realización de actividades culturales y de desarrollo comunitario de la población del sector y toda la ciudad. Se propone la prestación de los siguientes servicios:

Escuela de Teatro
Escuela de Danza
Encuentros artísticos
Presentaciones artísticas
Encuentros juveniles
Encuentros infantiles
Encuentros de adultos mayores
Centro comunitario

Parágrafo 1. De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el anteproyecto urbanístico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, los urbanizadores responsables del desarrollo de la UG1 están obligados a ceder el área global para el equipamiento de toda la intervención, sin que sea responsabilidad de los mismos su construcción, dotación o mantenimiento, funciones que competen al Municipio. Para tal efecto, la Administración Municipal deberá reservar los recursos en las vigencias correspondientes a las de ejecución del proyecto.

Parágrafo 2. Las áreas que deberán ser cedidas para el Sistema de Equipamientos, están determinadas en el Artículo 8 del presente Decreto. Los usos para los cuales se destine el equipamiento, deberán regularse de tal manera que se impida la indebida utilización de los espacios y la dotación en actividades ajenas a las

*San.
SAL*

2014

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

definidas en el presente Decreto y en lo emanado del Plan Especial de Espacios Públicos y Equipamientos Colectivos.

Artículo 17. Elementos constitutivos del Sistema de Espacios Públicos. Del anteproyecto urbanístico general y de la incorporación de los elementos constitutivos de los sistemas vial, ambiental y de equipamientos, se configura el Sistema de Espacios Públicos aportados por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres el Municipio, a la consolidación del sector y a toda la ciudad. Al propósito de la consolidación de este sistema, ha contribuido la realización de todas las cesiones a que da lugar la intervención urbanística, en concordancia con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Los elementos del Sistema de Espacios Públicos son propiedad del Municipio de Cali y contribuyen al ejercicio de la Función Pública del Urbanismo. Por tanto, no podrán destinarse a usos y actividades diferentes a las aquí estipuladas.

**CAPÍTULO 3
SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO**

Artículo 18. Descripción del sistema de ocupación privada. El Sistema de Ocupación Privada del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, está conformado por la sumatoria de las Áreas Útiles de las unidades de gestión 1 y 2, detalladas en el Artículo 8 del presente Decreto.

Artículo 19. Descripción de la Unidad de Gestión 1. La UG1 ó Unidad de Gestión del proyecto residencial, se compone de cuatro supermanzanas, o conjuntos de vivienda, ubicadas por pares a ambos costados de la zona verde. Separando las supermanzanas se localiza la alameda que atraviesa la UG1 en sentido norte-sur. Esta subdivisión permite identificar las 4 etapas de ejecución del proyecto residencial.

En concordancia con el Artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial y lo contenido en el Decreto 1153 de 2000, la UG1 ha subdividido su Área útil en 4 lotes para supermanzanas o conjuntos independientes, de la manera como sigue:

*Omni.
EPAJ*

7/29 15

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No.0444 DE 2004
(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".

UNIDAD DE GESTIÓN 1	ÁREA (MS2)	ÁREA OCUPADA (MS2)
Etapa 1	12.862,65	3.735
Etapa 2	8.113,33	2.409
Etapa 3	8.116,23	2.409
Etapa 4	8.785,70	2.549
Total	37.877,68	11.102

Parágrafo. La Unidad de Gestión 1, en su componente urbanístico y arquitectónico, ha sido formulada como anteproyecto para permitir adoptar las decisiones generales sobre el modelo de ocupación del suelo y gestión del proyecto final, en el cual podrán introducirse modificaciones que ajusten el proyecto arquitectónico y detallen las especificaciones constructivas y de diseño del Sistema de Ocupación de Espacios Públicos y el Sistema de Ocupación de Espacios Privados, sin alterar lo aquí dispuesto y la composición general del conjunto y la localización de las áreas de cesión ni la gestión del proceso.

Artículo 20. Densidad UG1. La densidad obtenida para la Unidad de Gestión 1, es de 134,5 viviendas/hectárea, para una oferta total de 772 unidades de vivienda. La densidad se determinó con base en las orientaciones del cuadro definido en el Artículo 343 del Plan de Ordenamiento Territorial y teniendo en cuenta que el proyecto cede área para zona verde por encima de los requerimientos mínimos, hasta ubicarse en el Rango 3.

Artículo 21. Parqueaderos. La cifra mínima de parqueaderos que determina la norma con destinación a residentes, es de 386 unidades a razón de 1 parqueadero por cada dos unidades de vivienda, según lo estipula el POT. El número de parqueaderos para residentes que aporta el proyecto es de 460 unidades, con lo cual el índice aumenta de 0,5 a 0,6. En total se destinan 74 parqueaderos adicionales para visitantes.

La cifra mínima de parqueaderos que determina la norma para el proyecto, con destinación a visitantes, es de 154,4 unidades a razón de un parqueadero por cada 5 unidades de vivienda, según lo estipula el POT. El Plan Parcial cumple con esta

CAI

17/16

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

norma disponiendo de 155 parqueaderos para visitantes, según se aprecia en los planos que hacen parte del presente Decreto.

Artículo 22. Otras normas de urbanización para la UG1. Para el desarrollo de la UG1 como proyecto multifamiliar por el sistema de agrupación o conjunto, se aplican las normas sobre aislamiento entre construcciones contenidas en el Artículo 373 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Alturas.

La altura máxima permitida en las edificaciones residenciales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, es de 5 pisos, el último de los cuales podrá funcionar como nivel de acceso a apartamentos duplex, lo que eleva la altura de los bloques de apartamentos a 6 niveles en algunos sectores del proyecto, identificados en los planos urbanísticos que hacen parte del presente Decreto.

Parágrafo 1. Bajo ninguna circunstancia el constructor o los propietarios de los apartamentos sencillos ubicados en el 5to piso de los bloques que tienen este límite de altura, podrán incrementar la misma.

Cerramiento

Los cerramientos de los conjuntos residenciales al interior de cada una de las cuatro supermanzanas, deberán ser diseñados conforme lo señala el Artículo 371 del Plan de Ordenamiento Territorial pero, bajo ninguna justificación podrá tener elementos vegetales o barreras de otro tipo que obstaculicen la relación visual entre el interior de los conjuntos y las zonas verdes, las vías y los demás espacios públicos.

Parágrafo 2. Los antejardines deberán estar despejados de cualquier intervención física como bancas, cerramientos o demás, que puedan obstaculizar la libre circulación común o interna. No se permitirá que los propietarios de los apartamentos de los primeros pisos aislen y/o individualicen el área de antejardín como de propiedad privada.

Artículo 23. Inmodificabilidad de las normas de urbanización. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, sobre normas de urbanización no podrán ser

Bravo
CALI

nen

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

modificadas por la reglamentación para el vecindario y el funcionamiento interno de ninguno de los conjuntos residenciales asentados en cada una de las cuatro supermanzanas.

Artículo 24. Descripción de la Unidad de Gestión 2. La UG2 o Unidad de Gestión comercial, tiene un área Útil de 25.012,88 ms², que se destinará exclusivamente a uso comercial como oferta complementaria al proyecto residencial del Plan Parcial, y a la estructura de espacios públicos, que busca actuar integralmente en la consolidación de este sector de Cali como Centralidad de Segundo Orden. La delimitación en planta de esta zona comercial, esta contenida en los planos que hacen parte del presente Decreto.

Parágrafo. La Unidad de Gestión 2, en su componente urbanístico, ha sido formulada como esquema básico para permitir adoptar las decisiones generales sobre el modelo de ocupación del suelo y gestión del proyecto final, en el cual podrán introducirse modificaciones que definan el proyecto urbanístico y arquitectónico y detallen las especificaciones constructivas y de diseño del Sistema de Ocupación de Espacios Públicos y el Sistema de Ocupación de Espacios Privados, pero no podrán modificar la composición general del conjunto ni la gestión del proceso.

Artículo 25. Parqueaderos. Para los estacionamientos de vehículos y las zonas de cargue y descargue, se atenderá lo que determina el Artículo 366 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 26. Otras normas de urbanización para la UG2. Para el desarrollo de la UG2 como proyecto comercial, se aplican los requisitos sobre los tipos de edificación contenidas en el Artículo 330 del Plan de Ordenamiento Territorial y las siguientes:

Alturas.

La altura máxima permitida en las edificaciones comerciales es de 4 pisos, el primero de los cuales podrá tener doble altura. En el sector de la zona comercial en que el primer piso tenga doble altura, sólo podrá alcanzar 3 niveles la edificación para no exceder en ningún punto de la misma la altura total de 12 metros, sobre el nivel natural del terreno. Bajo este nivel, el proyecto podrá disponer de un sótano, siempre

Enviado a CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".

que la excavación para la construcción del mismo no afecte la conservación de las especies arbóreas en los entornos definidos en el estudio de impacto ambiental ni tampoco la estructura de espacios públicos del Plan Parcial.

Cerramiento

Los cerramientos del proyecto comercial sólo podrán delimitar el Área Útil de la UG2, que corresponde a los espacios privados de la misma.

Artículo 27. Índices de ocupación y edificación. Los índices máximos de ocupación (IO) y de construcción (IC), para agrupaciones multifamiliares en la UG1 y para el proyecto comercial en la UG2, se orientan por los cuadros definidos en el Artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 1. En cumplimiento de lo estipulado por los artículos 12 y 14 del Decreto 1153 de 2000, el Plan Parcial podrá distribuir el total de los metros cuadrados de ocupación y construcción a que da lugar la intervención urbanística en el conjunto del Área Neta Urbanizable. Para tal efecto se establece el aprovechamiento medio de los índices de ocupación y construcción en cada una de las unidades de gestión 1 y 2, así:

INDICE	VALOR
Índice máximo de ocupación (IO) UG1	0,24
Índice máximo de ocupación (IO) UG2 0	0,22
Índice promedio de ocupación	0,23
Índice máximo de construcción (IC) UG1	1,2
Índice máximo de construcción (IC) UG2	0,5
Índice promedio de construcción	0,85

Parágrafo 2. Con base en el índice promedio de ocupación y considerando que el Área Neta Urbanizable de toda la intervención es de 84.947,32 ms², se define que la superficie máxima a ocupar por el proyecto es 19.537,88 ms². que se distribuyen así:

Superficie máxima de ocupación UG1, 11.102 ms²

Superficie máxima de ocupación UG2, 8.435 ms²

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

Parágrafo 2. Con base en el índice promedio de construcción y considerando que el Área Neta Urbanizable de toda la intervención es de 84.972,32 ms², se define que la superficie máxima a construir en el proyecto es 72.205,22 ms². que se distribuyen así:

Superficie máxima de construcción UG1, 53.732,52 ms²
Superficie máxima de construcción UG2, 18.472,70 ms²

Artículo 28. Esquema Básico. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, cuenta con Esquema Básico Urbanístico expedido mediante Oficio EB 0186 -SG del día 29 de abril de 2003.

Parágrafo. Los proyectos urbanísticos a desarrollarse al interior del área de planificación darán cumplimiento a las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial, en este Decreto y sus planos anexos. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000 para tramitar las correspondientes licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en desarrollo del Plan Parcial que se aprueba, no se requerirá de solicitud y expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal.

Artículo 29. Disposiciones urbanísticas. Las disposiciones contenidas en el presente Decreto, sobre normas de urbanización no podrán ser modificadas por la reglamentación dada por el vecindario para el funcionamiento interno de ninguno de los conjuntos residenciales asentados en cada una de las cuatro supermanzanas de la UG1, ni por los propietarios de la zona comercial asentada en la UG2.

**CAPÍTULO 4
PLAN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y
PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN**

Artículo 30. Desarrollo de las Unidades de Gestión. Cada unidad de gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanismo y de construcción, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para cada unidad o de manera parcial para cada una de las cuatro supermanzanas de la UG1, siempre que se dé cumplimiento

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

DECRETO No. 0444 DE 2004
(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLÁN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

a lo establecido para el desarrollo del Plan Parcial y este Decreto y el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada una de las unidades de gestión.

Artículo 31. Identificación de instancias de coordinación y apoyo. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será la dependencia encargada de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

Parágrafo 1. La Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali, como dependencia del Municipio que ha tenido la iniciativa de formular y orientar el desarrollo de los estudios conducentes al documento técnico, el estudio de impactos ambientales, el anteproyecto arquitectónico, la simulación urbanístico financiera y el proyecto de decreto de Plan Parcial, actuará como garante del cumplimiento de lo establecido en el cuerpo integral del proyecto.

Parágrafo 2. Todas las dependencias de la Administración Municipal que tengan relación directa con decisiones y labores previas, simultáneas o posteriores a la ejecución del proyecto, prestarán su concurso para la efectiva realización de las actividades del mismo hasta su culminación.

Artículo 32. Ejecución de las obras urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial cada promotor y ejecutor de la UG1 y la UG2 construirá y cederá a título gratuito a favor del Municipio de Santiago de Cali, las vías vehiculares y peatonales que conforman el presente Plan Parcial. Las vías a construir son:

Vías locales:

- Construcción de la calle 68, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la carrera 8ª y la carrera 11.
- Construcción de la carrera 8A, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la calle 68 y la calle 62 A Bis.

*De la
Cali*

21
7/23

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".

- Construcción de la calle 62 A Bis, tramo de una calzada de doble sentido, comprendido entre la carrera 8A y la carrera 9ª.

Parágrafo. Los promotores y ejecutores adelantarán las obras de construcción de las vías peatonales diseñadas como una alameda que separa las supermanzanas del proyecto residencial entre las etapas 1 y 2 y las etapas 3 y 4 de la UG1, con cargo a quienes se asigne la ejecución de cada una de estas etapas de manera proporcional al tamaño de las mismas.

Artículo 33. Equipamientos. Una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico, será responsabilidad de la Administración Municipal adelantar la construcción del equipamiento cultural y comunitario, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan gestionar recursos para la ejecución, dotación y administración pública del mismo.

Artículo 34. Plusvalías. La participación en plusvalía del proyecto Lote Talleres del Municipio, se causará en el momento de la adopción del presente decreto por que la intervención urbanística se localiza en un sector en que se presentan los siguientes hechos generadores:

- Localización en Área de Actividad de Segundo Orden, con una superficie de 57,79 hectáreas y cobertura de 43 manzanas.
- Área de Desarrollo con Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón (Polígono 6), con superficie de 35.32 hectáreas.
- Predio Urbanizable no Urbanizado dentro de suelo urbano y objeto de desarrollo mediante un plan parcial.

Se constituyen hechos generadores de plusvalía tanto en las áreas antes delimitadas para su ámbito de aplicación, como en el área misma del proyecto y específicamente sobre la Unidad de Gestión 2 o comercial.

Para determinar el precio comercial de los predios localizados en las zonas antes señaladas, antes y después de la adopción de las acciones urbanísticas que

END
CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".**

constituyen los hechos generadores del mayor valor, se procederá conforme a lo consignado al respecto en el Acuerdo 0111 de 2003.

Parágrafo. Los inmuebles edificados, destinados por sus propietarios a vivienda familiar y que hubiesen sido construidos bajo las normas de vivienda de interés social, o que estén localizados en áreas clasificadas como estrato 1 y 2, estarán exonerados del pago de la participación en plusvalía de conformidad con el parágrafo 4 del Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 y del Acuerdo 0111 de 2003.

Artículo 35. Comercialización de la Unidad de Gestión 1. Para efectos de la comercialización de la UG1, la Administración Municipal fijará un precio de oferta para la venta global del Área Útil de esta Unidad de Gestión y/o para la venta parcial del Área Útil de cada una de las cuatro supermanzanas del proyecto residencial.

Parágrafo. El precio de venta se definirá con base en la simulación urbanístico financiera contenida en el Documento técnico que hace parte del presente Decreto.

Artículo 36. Comercialización de la Unidad de Gestión 2. Para efectos de la comercialización de la UG2, la Administración Municipal fijará un precio de oferta para la venta global del Área Útil de esta Unidad de Gestión o proyecto comercial.

Parágrafo. El precio de venta se definirá con base en la simulación urbanístico financiera contenida en el Documento técnico que hace parte del presente Decreto.

Artículo 37. Modificación del Plan Parcial. El presente Plan Parcial podrá ser modificado por el Alcalde del Municipio de Santiago de Cali si fuere necesario, para la realización de las acciones relativas a la función pública del urbanismo y el ordenamiento territorial que sean de su competencia.

Parágrafo. La modificación del Plan Parcial deberá surtir el mismo procedimiento previsto para su aprobación.

Artículo 38. Plazo de ejecución. El presente Plan Parcial tendrá vigencia por el término de cuatro (4) años contados a partir de la publicación de este Decreto.

Quil
CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

(Agosto 24)

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
TALLERES DEL MUNICIPIO".

Artículo 39. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los
de dos mil cuatro (2004).

(24) días del mes de agosto

Asalcedo C

APOLINAR SALCEDO CAICEDO

Alcalde de Santiago de Cali

*Quil
CALI*

*jam
H*

PUBLICADO BOLETIN OFICIAL No. 256 DE _____ DE 2004

Doctor
MAURICE ARMITAGE CADAVID
Alcalde Municipio de Cali:

ASUNTO: INFORME TALLERES DEL MUNICIPIO SECRETARIA DE VIVIENDA
SOCIAL - FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA – SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA

Dando alcance al asunto de la referencia, procederé a entregar una síntesis he informe actual del estado del proyecto TALLERES DEL MUNICIPIO:

Este proyecto se gestó mediante Decreto # 0444 del 24 de agosto de 2004, suscrito por la Administración Municipal en cabeza del Alcalde de la época Dr. Apolinar Salcedo Caicedo el cual fue llamado **"Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio"**

Tres años después, para el 2007; se gesta el CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No.001-2007: Suscrito en Abril 10 de 2007. Entre el Director del Fondo Especial de Vivienda, Dr. Álvaro Ortega y Secretaría de Infraestructura y Valorización, Dr. German Medina Scarpetta; y Alcalde Dr. Apolinar Salcedo Caicedo; en el cual se adquirieron los siguientes compromisos:

De parte de La Secretaría de Infraestructura y Valorización entre algunos de los compromisos fue:

1. La Secretaría de Infraestructura y Valorización a través del Fondo Rotatorio de Valorización es propietaria de dos lotes de terreno, "Lote O Zona A" con un área de 10000 M2, y "Lote O Zona B" con un área de 129.633,40 M2 identificados como "Lote de Talleres". Mediante el Convenio interadministrativo la Secretaría de Infraestructura y Valorización se obliga a: transferir al FEV a título de venta los dos lotes de terreno con M.I. 370-62366 y 370-62368.

De parte del Fondo Especial de Vivienda, entre algunos de los compromisos fue:

1. Definir al socio estratégico para el desarrollo del proyecto.
2. Realizar los trámites de desenglobe y legalización del asentamiento denominado Urbanización Golondrinas



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

3. Transferir al Municipio Fondo Rotatorio de Valorización los dineros por concepto de costo del predio en los tiempos y oportunidad pactada, suma equivalente a 28.405,69 SMLMV.

Para el año 2009, se firma el **OTROSI No.1 AL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**. Lo firmaron Jorge Iván Ospina (Alcalde del momento), Juan Diego Flores (Director del FEV), Marco Aníbal Zambrano (Subsecretario de Infraestructura) Suscrito en Febrero 23 de 2009. Dentro de los puntos más relevantes del otrosí número 1 está:

1. Se prorroga el plazo para el traslado de la Planta de Asfalto y los Talleres del Municipio, quedando como plazo máximo el diez (10) de Abril de 2010.

Además se incluyen los siguientes compromisos:

1. Entregar unas áreas demarcadas como consecuencia del compromiso adquirido por el FEV con el desarrollador del proyecto.
2. Permitir que la planta de asfalto y las instalaciones de los Talleres del Municipio sigan funcionando en un área demarcada.
3. El FEV se compromete a modificar la forma de pago del convenio suscrito con el desarrollador del proyecto a fin de anticipar el giro efectivo de los recursos correspondientes a la unidad comercial.
4. Garantizar a Valorización la transferencia inmediata de los anteriores recursos, los cuales destinaran para la compra y adecuación del predio donde se trasladará la nueva Planta de Asfalto y las Instalaciones de los Talleres.
5. Ordenar al promotor y ejecutor del proyecto realizar cerramiento de las áreas a intervenir.
6. Garantizar a los trabajadores de la Planta de Asfalto y de los Talleres del Municipio su permanencia en labores hasta tanto entre en funcionamiento la nueva Planta de Asfalto y los Talleres.
7. Valorización debe oficiar a cada una de las dependencias que tengan elementos depositados en las áreas de trabajo del proyecto, para que retiren todos los



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

elementos que interfieren en el desarrollo del proyecto, se da un plazo de un 1 mes.

Para el año 2010, se firma el **OTROSI No.2 AL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**. Lo suscribieron Juan Diego Flores Y Marco Aníbal Zambrano. Suscrito en Febrero 11 del 2010. Dentro de los puntos más relevantes del otrosí número 2 está:

1. Se prorroga el plazo para el traslado de la Planta de Asfalto y los Talleres del Municipio, quedando como plazo máximo el diez (10) de Junio de 2011. Además se incluyeron en ese momento nuevos párrafos a la cláusula de Valor y forma de pago así: Párrafo III. Valorización podrá aceptar la retribución convenida con inmuebles que cumplan los requerimientos mínimos para la instalación, montaje, puesta en marcha y operatividad de una Planta de Asfalto, con capacidad para albergar los trabajadores adscritos a la misma y será Valorización quien tome la decisión al respecto.
2. Párrafo VI. El FEV pondrá en consideración de Valorización para su aprobación, todas las ofertas de predios.
3. Párrafo VII. El FEV deberá, en caso de ser aceptada alguna de las ofertas presentadas, coordinar y realizar todos los trámites legales para la adquisición de los terrenos y demás elementos e insumos necesarios, para poner en funcionamiento la Nueva Planta de Asfalto, de lo cual instruirá al encargo fiduciario.

Para el mismo año 2010, se firma el **OTROSI No.3 AL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**. Lo suscribieron Juan Diego Flores Y Marco Anibal Zambrano. Suscrito en Febrero 25 de 2010. Dentro de los puntos más relevantes del otrosí número 3 está:

1. Se modifica la duración del Convenio, siendo cinco (5) años contados a partir de la fecha de este otrosí.
2. El FEV o el asociado gestor, constructor y promotor podrán pagar total o parcialmente y de manera anticipada los predios que conforman la UG1 y la UG2.
3. Valorización podrá aceptar para el pago total parcial de la retribución convenida ya sea dinero, entrega en dación en pago o permuta de inmuebles que cumplan con los requerimientos mínimos para la instalación, montaje, puesta en marcha y



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

operatividad de una Planta de Asfalto, en dación en pago de inmuebles, en cesiones de derechos económicos totales o parciales que puedan corresponder de las ventas de unidades de vivienda y parqueaderos que se desarrollen en el predio UG1 y en equipos, maquinaria, insumos y materiales utilizables para el desarrollo del objeto legal de Valorización.

4. A lo establecido en el numeral anterior, deberán de quedar en la fiducia disponibles para la compra si a ello hubiera lugar, del inmueble destinado a la planta de asfalto y la instalación de los talleres que Valorización determine.
5. Valorización instruye al FEV para que realice todas las gestiones.
6. El FEV pondrá en consideración de Valorización para su aprobación todas las ofertas de predios, equipos, maquinaria, insumos y materiales, y en caso de ser aceptada, el FEV coordinará los trámites legales instruyendo al encargo fiduciario.
7. Se ratifica que el valor a cancelarse por la totalidad de la UG2 Comercio es el equivalente a 15.899,29 SMLMV, liquidados a la fecha del acuerdo.

Para el año 2013, se firma el **OTROSI No.4 AL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**. Lo suscribieron Amparo Viveros Vargas y Miguel Meléndez. Se suscribió en Julio 31 de 2013. Dentro de los puntos más relevantes del otrosí número 4 está:

1. El FEV dará instrucciones a Acción Fiduciaria como vocera y administradora de los Fidecomisos FA-1117 Talleres del Municipio y FA-1154 EMR, para la RESCILIACION de la permuta contenida en la Esc.4965 de Diciembre 26/11 y la devolución de los predios Lote denominado 3, Lote denominado 5, de la UG1 Vivienda, Lote de terreno denominado Etapa 1, lote de terreno denominado Etapa 2 de la UG2 Comercio a el Fidecomiso FA-1117 Talleres del Municipio.
2. Una vez se efectúe la resciliación conviene que se aplaze temporalmente del Convenio Interadministrativo el desarrollo urbanístico de dos (2) lotes : Lote denominado 3 y Lote denominado 5 de la UG1 Vivienda, para lo cual se debe descontar el valor de los dos lotes que dan 5.119,22 smlmv, quedando 7.387,22 smlmv el valor a retribuir a la Sec. De Infraestructura y Valorización por la UG1 Vivienda. Adicionalmente el FEV instruirá a Acción Social Fiduciaria SA para que como vocera del Fideicomiso FA-1117 Talleres del Municipio restituya los predios LOTE 3 y LOTE 5 de la UG1 Vivienda a la Sec. De Infraestructura y Valorización.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

3. Valorización se compromete a entregar al FEV y/o al Consorcio Talleres del Municipio totalmente desocupadas y libres de materiales-escombros que obstaculizan el desarrollo del proyecto, el día 31 de Octubre de 2013.
4. Se conviene que el valor que se le debe cancelar a Valorización por el resto de predios que conforman la UG1 Vivienda y los predios que conforman la UG2 Comercio equivalente a 23.286,47 smlmv NO se recibirá en especie.
5. Se modifica el termino de vigencia del Convenio Interadministrativo, quedando hasta Septiembre 26/16.
6. La Sec. De Infraestructura y Valorización asume los costos y ejecución de las obligaciones urbanísticas que le corresponden ejecutar a los LOTE 3 y LOTE 5 de la UG1 Vivienda.
7. El Consorcio Talleres del Municipio suministró a Valorización 263,5 M3 de mezcla asfáltica, por lo que se debe imputar el valor de esta mezcla a la totalidad del valor que se le debe cancelar por los predios Lote 1, 2 y 4 de la UG1 Vivienda y UG2 Comercio.
8. Se instruirá a la Fiducia para que en el Fideicomiso FA-1154 se incluya y se tenga como beneficiaria y hasta por los valores que correspondan a las restituciones- retribuciones, beneficios, contraprestaciones y restituciones al el Fondo Rotatorio de Valorización de la Sec. De Infraestructura y Valorización, todo por intermedio del Fideicomiso FA-1117 Talleres del Municipio.

Para el año 2016, se firma el **OTROSI No.5 AL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**. . Lo suscribió Jesús Alberto Reyes M. y Gustavo A. Jaramillo. Se suscribió en Septiembre 19 de 2016. Dentro de los puntos más relevantes del otrosí número 5 está:

1. El pago del valor del lote podrá realizarse de manera anticipada, total o parcial, por etapas, o a la liquidación final de cada etapa de vivienda (UG1) y/o comercio (UG2) o en la liquidación final del Convenio Interadministrativo No.001-2007.
2. Las compensaciones y retribuciones pactadas se hará a través de los respectivos Fideicomisos, sin que quede sometida a condiciones resolutorias por alícuotas. PARAGRAFO PRIMERO. Acuerdan aclarar la Escritura Pública No.1516 para liquidar las retribuciones económicas de las viviendas construidas en el LOTE denominado URBANIZACION 1, proyecto multifamiliar BRISAS DE LA BASE "Etapa I", de la UG1 Vivienda, la cual no hace parte de Fideicomiso



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

alguno. Se cancela cualquier condición resolutoria (tacita o expresa).
PARAGRAFO SEGUNDO. El FEV solicitará a la oficina de

3. Registro de Instrumentos Públicos de Cali complementar la tradición ya que del Lote 0 Zona B se descontó un área de 49.050 M2 que corresponde al barrio Golondrinas que fue objeto de desenglobe. PARAGRAFO TERCERO. Se establecerá que los pagos de las retribuciones económicas que el FEV le reconocerá a la Sec. De Infraestructura y Valorización por la UG1 restante y UG2 Comercio se efectuarán a través de los Fideicomisos FA-1117 y FA-1154.
4. Se amplía la vigencia del Convenio Interadministrativo hasta el 12 de Marzo de 2020.
5. Se constató que se imputó la suma de \$77.732.500.00 que corresponde a los 263,5 M3 de mezcla asfáltica que el Consorcio Talleres del Municipio suministró a la Sec. De Infraestructura y Valorización, al valor que se le debe cancelar por el valor de los lotes.

Hasta este punto podríamos decir que se encuentra el Convenio Interadministrativo en la actualidad, pero a su vez se hace necesario mencionar que en el tiempo de ejecución de este también se gestó a partir de Mayo 10 de 2007, y que se firmó un **CONVENIO ASOCIATIVO** con el Consorcio Talleres del Municipio cuyo Representante legal es el Ing. Fabián García Ríos; este se firma en Mayo 10 de 2007, con el entonces Director del Fondo Especial de Vivienda Dr. Álvaro Ortega García; con una duración de 4 años.

En este Convenio Asociativo, el **OBJETO DEL CONVENIO** fue: Construcción, promoción, comercialización, venta y financiación de las unidades de gestión UG1 y UG2 planteadas en el Plan Parcial Urbanístico "Talleres del Municipio" el cual desarrollará el proyecto denominado "BRISAS DE LA BASE", conformado por la unidad de gestión UG1 para la construcción de 772 viviendas multifamiliares de interés social (modificado a 700 unidades) y la unidad de gestión UG2 de comercio. Asociarse mediante este Convenio para que con los aportes de cada asociado participe se pueda ejecutar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado TALLERES DEL MUNICIPIO, adoptado mediante Decreto 0444 de Agosto 24 de 2004, permitiendo que el FEV pueda cumplir con la ejecución completa del Plan Parcial y obtener los recursos necesarios para el pago de la compensación pecuniaria a que se ha obligado con la Sec. De Infraestructura y Valorización-Fondo Rotatorio de Valorización Municipal en el convenio interadministrativo de cooperación a entera satisfacción de las partes.

Haciendo un recuento de lo sucedido en el tiempo con el Convenio Asociativo es necesario resaltar en lo siguiente:

Para el 20 de noviembre de 2007; se suscribió el **OTRO SI No. 1**, el cual lo firmaron

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso XX Teléfono: 6666919

www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

Lucieren Obonaga por el FEV y Fabián García Ríos por el Consorcio, donde se incluye en el convenio primigenio lo siguiente:

1. Los recursos deben ser manejados por encargo fiduciario.
2. Se renegóció monto y forma de liquidación y pago de restituciones a la Secretaria de Infraestructura y Valorización y al FEV.
3. Se amplió vigencia del convenio hasta Noviembre 19 de 2012.
4. Se estableció el Comité técnico con supervisión financiera y jurídica.
5. Es de resaltar que en este otrosí, en su cláusula decima se plasmó lo siguiente:
"CLAUSULA DECIMA. INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES. Se establece como clausula penal pecuniaria por el incumplimiento de alguna de las partes de las obligaciones que se contraen en el presente convenio, la suma de VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO PUNTO TRES salarios mínimos legales mensuales vigentes (28.405.3) S.M.L.M.V."

Para el 23 de junio de 2009; se suscribió el **OTRO SI No. 2**, el cual lo firmaron Juan Diego Flores por el FEV y Fabián García por el Consorcio, donde se incluyó lo siguiente:

1. La retribución por UG2 deberían ser transferidos por la Fiducia a la Sec. De Infraestructura y Valorización y cuyo destino es solamente compra y adecuación del predio para el traslado de la planta y de los talleres.
2. Se amplió la vigencia del convenio hasta Junio 22 de 2014.

Para el 23 de marzo de 2010; se suscribió el **OTRO SI No. 3**, el cual lo firmaron Juan Diego Flores por el FEV y Fabián García por el Consorcio, donde se incluyó lo siguiente:

1. La vigencia del convenio será hasta Febrero 23 de 2015.
2. Las unidades de vivienda en UG1 serían 700 y se estableció su forma de pago.
3. Se posibilitó el pago anticipado parcial o total de UG1 y UG2. Se amplió la forma de pago: puede ser dinero, dación en pago o permuta de inmuebles que cumplan requisitos mínimos para el traslado, instalaciones, puesta en marcha y operatividad de la planta y los talleres, daciones de inmuebles, derechos de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

créditos, subrogaciones, equipos, maquinas, insumos y materiales para la Secretaria.

4. Los recursos deben quedar en la Fiducia disponibles para la compra del inmueble para el traslado de la planta y los talleres.

Para el 24 de mayo de 2011; se suscribió el **OTRO SI No. 4**, el cual lo firmaron Marco Aníbal Zambrano por el FEV y Fabián García por el Consorcio, donde se incluyó lo siguiente:

1. Se suscribiría un contrato de fiducia. Se definió el objeto, finalidades, funciones, conformación, obligaciones, restituciones, beneficios y aportes del contrato de fiducia.

Para el 24 de octubre del 2011 se firma un **ACUERDO DESARROLLADOR DE INSTRUCCIONES** para el Convenio Asociativo; el cual lo suscriben German Libreros por el FEV y Fabián García Ríos por el Consorcio, en el cual se deja lo siguiente:

1. Se efectuaría permuta y suministro de mezcla cancelando a la Secretaria de Infraestructura los Lotes de UG2, lotes 3 y 5 de UG1, el saldo del lote 1 de UG1 y se abonaba al lote 2 de UG1.
2. El FEV recibía por retribuciones 12 aptos y 12 parqueaderos en la Etapa I. Se adeudaría saldo del lote 2 de UG1 y el lote 4 de UG1 en su totalidad.

Para Diciembre de 2011 se realiza la PERMUTA conforme al Acuerdo Desarrollador y Mediante Escritura Pública No.4965 de Diciembre 26 de 2011 de Notaría 4a. Se lleva a cabo la permuta. (En este momento los lotes 3 y 5 se encuentran a nombre del Fondo Especial de Vivienda del municipio de Santiago de Cali).

Para el 15 de agosto de 2013; se suscribió el **OTRO SI No. 5**, el cual lo suscribieron Amparo Viveros Vargas por el FEV y Fabián García Ríos por el Consorcio, en el cual se manifestó lo siguiente siendo lo más relevante:

1. Resciliar la permuta.

NOTA: En cuanto a la **RESCILIACION PERMUTA:** Mediante Escritura Pública No. 3693 de Diciembre 27 de 2013 de la Notaría 5a se llevó a cabo la resciliación a la permuta. Quedando registrada en Enero de 2014, entregado Certificado de Tradición el 04 de Febrero de 2014 por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos. (No se recibió como pago la planta de asfalto de Arroyo hondo, todo quedo como estaba inicialmente).



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

2. Aplazar temporalmente el desarrollo urbanístico de los lotes 3 y 5 de la UG1 Vivienda.
3. Restituir mediante instrumento público el LOTE No.3 y LOTE No.5 a la Secretaría de Infraestructura y Valorización del Fondo Rotatorio de Valorización.
4. La Sec. De Valorización asume los costos de ejecución de las obligaciones urbanísticas (zona verde a ceder incluyendo equipamiento) que le corresponden ejecutar a estos dos predios (Lote No.3 y Lote No.5).
5. Al aplazarse temporalmente el desarrollo urbanístico de los lotes 3 y 5, se debe descontar del valor total que se debe pagar a la Sec. De Valorización por los predios de la UG1 Vivienda, quedando 7.387,22 SMLMV, respecto a la UG2 Comercio no sufre modificación alguna.
6. El valor total que se debe cancelar a la Sec. De Valorización por UG1 y UG2 equivalente a 23.286.47 SMLMV no se recibirán en especie
7. Se deja sin efecto el pago del CTM al FEV con los 12 aptos y parqueaderos de la 1a Etapa del proyecto habitacional.
8. El Consorcio TM retoma la comercialización de estos 12 aptos de la 1a Etapa
9. Se abona a los valores a cancelar a la Sec. De Valorización el valor de \$77.732.500.00 que corresponde a 263,5 M3 de mezcla asfáltica que el CTM suministró a la Sec. De Valorización por el Acuerdo Desarrollador.
10. Se amplía la vigencia del Convenio Asociativo hasta Septiembre 23 de 2016.

Para Abril 10 de 2015; se suscribió el **OTRO SI No. 6**, el cual lo suscribieron Juan Carlos Rueda Ángel por el Fondo Especial de Vivienda y Fabián García Ríos por el Consorcio, en el cual se manifestó la intención de modificar el convenio primigenio; es lo siguiente lo más relevante:

1. Mediante el cual se adiciona una clausula al Convenio Asociativo. **CESION**. Que permite que el asociado constructor ceda el convenio suscrito con el FEV previa autorización del Director del Fondo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

Después de suscrito el otrosí número 6, el Arquitecto Juan Carlos Rueda Ángel; actuando como Director del Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, procedió a firmar el documento de **CESION DEL CONVENIO ASOCIATIVO**, el cual se firmó el 19 de octubre de 2015, y este lo firmo junto con el Representante Legal del Consorcio, señor Fabián García Ríos como Cedente y el señor Francisco Cortázar como Cesionario, (actualmente). El Consorcio Talleres del Municipio (CTM) conformado por las empresas García Ríos Constructores SA, Rocales y Concretos SAS y Fabián García Ríos, a partir de la fecha cede de manera integral y en el estado en que se encuentra hoy en día el Convenio Asociativo suscrito con el FEV, al **CONSORCIO BRISAS DE ORIENTE** conformado por las sociedades Construimos Ingeniería Colombia SAS, Integral de Negocios Cali SAS, y Plan total Consultoría y Proyectos Inmobiliarios Ltda.

Para el 21 de septiembre de 2016; se suscribió el **OTRO SI No. 7**, el cual lo suscribieron el Dr. Jesús A. Reyes M. por el FEV y Francisco Cortázar actual Representante legal del consorcio (CTM), en el cual se manifestó lo siguiente siendo lo más relevante:

1. El pago del valor del lote podrá realizarse de manera anticipada, total o parcial, por etapas, o a la liquidación final de cada etapa de vivienda (UG1) y/o comercio (UG2) o en la liquidación final del Convenio Asociativo.
2. Las compensaciones y retribuciones pactadas se hará a través de los respectivos Fideicomisos, sin que quede sometida a condiciones resolutorias por alícuotas. **PARAGRAFO PRIMERO.** Acuerdan aclarar la Escritura Pública No.1516 para liquidar las retribuciones económicas de las viviendas construidas en el LOTE denominado URBANIZACION 1, proyecto multifamiliar BRISAS DE LA BASE "Etapa I", de la UG1 Vivienda, la cual no hace parte de Fideicomiso alguno. Se cancela cualquier condición resolutoria (tacita o expresa). **PARAGRAFO SEGUNDO.** El FEV solicitará a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali complementar la tradición ya que del Lote 0 Zona B se descontó un área de 49.050 M2 que corresponde al barrio Golondrinas que fue objeto de desenglobe. **PARAGRAFO TERCERO.** Se establecerá que los pagos de las retribuciones económicas que el FEV le reconocerá a la Sec. De Infraestructura y Valorización por la UG1 restante y UG2 Comercio se efectuarán a través de los Fideicomisos FA-1117 y FA-1154.
3. El FEV acepta a la firma PROCAL CONSTRUCTORES SAS para que sea parte del Consorcio Brisas de Oriente en reemplazo de Plan total Consultoría y Proyectos Inmobiliarios Ltda. **PARAGRAFO.** La consorciada sustituta PROCAL



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

CONSTRUCTORES SAS queda facultada para ejercer la gerencia del proyecto "Brisas de la Base". (Esto conforme quedo estipulado por el Dr. Juan Carlos Rueda Ángel en el documento de cesión de fecha 19 de octubre de 2015)

4. Se constató que se imputó la suma de \$77.732.500.00 que corresponde a los 263,5 M3 de mezcla asfáltica que el Consorcio Talleres del Municipio suministró a la Sec. De Infraestructura y Valorización, al valor que se le debe cancelar por el valor de los lotes, lo que debe aparecer como aplicado a las retribuciones económicas a cargo del Consorcio Brisas de Oriente.
5. Se amplía la vigencia del Convenio Asociativo hasta el 12 de Marzo de 2020.

Así las cosas y habiendo hecho un recuento de este proceso en cuanto al Convenio Interadministrativo y a su vez del Convenio Asociativo, se precisa en lo siguiente:

1. El convenio primigenio (001-2007) no contemplaba la figura de cesión del socio gestor del proyecto y como se evidencia en la carpeta, en los últimos 9 años nunca se modificó la cláusula de no cesión; sin embargo para el año 2015, el Director del Fondo Especial de Vivienda de la época. Dr. Juan Carlos Rueda Ángel; Suscribió el oficio No.6 el día 10 de abril de 2015 donde se ACUERDA: "PRIMERA: Adicionar una clausula al convenio asociativo Brisas de la Base para autorizar la cesión del mismo, la cual quedara así: CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: CESION. El Asociado Gestor-Constructor y Promotor no podrá ceder total, ni parcialmente este convenio a persona alguna, sea natural o jurídica, nacional o extranjera sin autorización previa, expresa y escrita del Director del Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali. En el evento de que el Asociado Gestor-Constructor y Promotor solicite la cesión del presente convenio, para la respectiva aprobación del Director del Fondo Especial de Vivienda deberán presentarle un informe técnico, jurídico y financiero que determine el estado de ejecución del mismo y las obligaciones que se encuentren por ejecutar; igualmente bajo el principio de la autonomía de la voluntad el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA autoriza la cesión del convenio una vez revisadas y analizadas las calidades técnicas, jurídicas y financieras del cesionario, las cuales deben resultar igual o superiores a las del Asociado Gestor-Constructor y Promotor cedente"
2. Debido al punto anterior, el 19 de octubre de 2015 el Arquitecto Juan Carlos Rueda Ángel firma el documento de cesión del proyecto en el cual autoriza a un nuevo consorciado.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

3. Teniendo en cuenta que para el año 2015, se modificó por primera vez el convenio marco, en cuanto a la cesión del Socio Gestor-Constructor y Promotor e ingresando a hacer parte del convenio el CONSOCIO BRISAS DE ORIENTE. Motivo por el cual se procede en el año 2016 y teniendo en cuenta las obligaciones adquiridas en el 2015 por el Municipio con el nuevo Socio Gestor; se procede a la ampliación en el tiempo del Convenio Asociativo desde día 21 de septiembre de 2016.
4. Esta prórroga en el tiempo se firmó hasta el 12 de marzo de 2020, teniendo en cuenta que ya se habían seleccionado el Socio Gestor-Constructor y Promotor, el cual ya había adquirido derechos sobre el proyecto y a su vez el Municipio una obligación con el mismo; pues lo que se debe tener en cuenta es que el desarrollo estructural y la venta de 260 soluciones de Vivienda más el desarrollo del proyecto comercial; seguramente no se alcanzara a terminar en un corto plazo; puesto que se conocen proyectos que solo la comercialización puede llegar a durar 4 y hasta 5 años. Por lo tanto lo que se trató de asegurar al Socio Gestor-Constructor y Promotor del Proyecto teniendo en cuenta los eventuales riesgos en la contratación y que el tiempo prudente, no solo para poder desarrollar el proyecto, sino que también para comercializarlo.
5. Así las cosas, de lo que se trató fue de prever el desarrollo constructivo de los apartamentos y la zona comercial; esto conociendo la cantidad de inconvenientes que se han presentado dentro de este proyecto por diversos factores durante los últimos 10 años.
6. Teniendo en cuenta una debida planificación en la contratación y los riesgos dentro de la contratación, se pensó, en que no deberían darse tiempos tan ajustados en un contrato tan cuantioso como está proyectado este; esto teniendo en cuenta a su vez la comercialización, puesto que conseguir por ejemplo el almacén ancla para la zona comercial que arrastraría otras marcas al proyecto; aparentemente no es una fácil labor.
7. El Municipio ya tenía un compromiso como parte.
8. Para citar un ejemplo de ampliación, en cuanto a la continuación de las obras podríamos decir que el otro si No. 7 que fue el que se prolongó en el tiempo hasta el 12 de marzo de 2020; a hoy casi 9 meses de la firma del mismo, no se han podido reiniciar las obras.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

9. Siendo coherentes con la realidad contractual presentada en el 2015 y teniendo en cuenta las obligaciones generadas en esta relación contractual emanada del convenio primigenio con sus respectivos otrosíes y también el documento de cesión incluidas las obligaciones asumidas por el Municipio, se procedió a firmar el documento de prórroga.
10. Teniendo en cuenta las situaciones jurídicas con las que esta Administración se encontró en la que el Socio Gestor, como elemento principal de esta relación contractual y el Municipio sujeto de obligaciones desde el inicio de este proceso y ratificadas en el año 2015.
11. En el primer comité fiduciario al que se asistió y previendo que eventualmente las condiciones económicas del proyecto podrían ser mejoradas a favor del Municipio y a su vez a favor del Fondo Especial de Vivienda; se procedió en ese primer comité a hacerle la solicitud al Socio Gestor-Constructor y Promotor del Proyecto a que mejorara las condiciones económicas del citado Convenio. Esto quedó plasmado en el acta de comité fiduciario de fecha 05 de septiembre de 2016, en la cual se plasmó lo siguiente: "El señor Secretario Dr. Reyes propone a los integrantes del Consorcio Brisas de Oriente como asociado constructor, revisar las condiciones y participación económicas del Municipio y el FEV en el proyecto para que estas sean mejoradas, Así mismo darles prioridad a los empleados del Municipio y gremio de los periodistas para así ellos puedan adquirir vivienda." A lo cual manifestaron: "Los miembros del Consorcio manifiestan que van a analizar la propuesta para ver que pueden hacer al respecto"
12. Es necesario aclarar que a la fecha no se ha recibido respuesta a la solicitud de mejorar las condiciones económicas del citado Convenio a favor del Municipio; sin embargo y a pesar de no obtener respuesta el proyecto ha continuado su curso; teniendo en cuenta las obligaciones contraídas entre el Municipio y el Socio Gestor-Constructor y Promotor del Proyecto en el año 2015.
13. Desconocer en la actual Administración una relación contractual acordada en el año 2007 y ratificada en el año 2015, significaría poner en riesgo jurídico al Municipio; pues de acuerdo a los múltiples incumplimientos presentados históricamente dentro del proyecto, el Asociado Constructor tendría hoy los argumentos y unos eventuales perjuicios que probablemente podrían ser valorados en la siguiente forma:

ESTIMACION DE INGRESOS EN EL PROYECTO COMERCIAL Y DE VIVIENDA ENTRE LOS AÑOS 2018-2020.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

INGRESOS POR VENTA DE COMERCIO.....175.000.000.000.
(A RAZON DE UNA AREA CONSTRUIBLE
DE 80.364.20.M2 Y UN AREA VENDIBLE DE
29.284.90. M2)
INGRESOS APTOS ETAPA II 2018.....12.208.706.370.
INGRESOS APTOS ETAPA III 2019.....14.955.665.303.

TOTAL.....**202.164.371.673.**

Desde el año 2012 el Consorcio Brisas de Oriente y las empresas consorciadas, han realizado inversiones las cuales ha generado unos costos directos en estudios técnicos, diseños, comercialización, entre otros, que hoy alcanza la suma \$ 8.596.576.731, detallándose a continuación por año:

INVERSION 2012 – 2016

2012.....1.441.969.644
2013..... 462.265.777
2014.....2.495.000.864
2015.....1.996.761.367
2016.....2.200.579.731

TOTAL.....8.596.576.731

Si la anterior inversión realizada en términos de equivalencia financiera actualizadas a la Tasa De Captación de las Corporaciones Financieras editadas por el Banco de la Republica para esos años, nos muestra que el valor razonable es de \$ 12.298.886.112.

14. Además existe una clausula penal que se debe tener en cuenta en caso de llegar a un litigio y esta tasada en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes la cual está así: "CLAUSULA DECIMA. INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES. Se establece como clausula penal pecuniaria por el incumplimiento de alguna de las partes de las obligaciones que se contraen en el presente convenio, la suma de VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO PUNTO TRES salarios mínimos legales mensuales vigentes (28.405.3) S.M.L.M.V."

15. Lo anterior para tener en cuenta puesto que un posible valor total a las pretensiones del Socio Gestor aproximadamente podría ascender a:

ESTIMACION DE INGRESOS EN EL PROYECTO COMERCIAL Y DE VIVIENDA ENTRE LOS AÑOS 2018-2020. Por valor de: \$ 202.164.371.673.

INVERSION 2012 – 2016 traídas a valor actual: \$ 12.298.886.112.

CLAUSULA PENAL POR (28.405.3) SMLMV: \$ 20.955.072.700.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA
SOCIAL Y HABITAT

PARA UN GRAN TOTAL DE:

\$ 235.418.330.485.

Como se puede apreciar en estos informes, la preocupación estriba en que de no ejecutarse las Unidades de Gestión que conforman el convenio asociativo Brisas de la Base, no solo genera los perjuicios económicos que se han mencionado, sino que éstos a su vez, traen efectos negativos que igualmente configuran daños patrimoniales que sustentarían reclamaciones económicas que elevaría el Consorcio Brisas de Oriente.

Así las cosas no es conveniente para las partes responsables del desarrollo de este proyecto al tenor del Convenio Asociativo, dilatar la disposición de los predios en donde se llevara a cabo el proyecto.

RECOMENDACIÓN

En atención a las anteriores consideraciones se recomienda la continuidad del proyecto toda vez, que el Municipio se puede ver avocado al pago de cuantiosas demandas por el incumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas con anterioridad.

Atentamente,

JESUS ALBERTO REYES MOSQUERA
Secretario de Vivienda y Hábitat.
Director Fondo Especial de Vivienda.
Municipio de Cali.

GUSTAVO ADOLFO JARAMILLO V.
Secretario de Infraestructura
Municipio de Cali.

Proyecto: Abg. Jhonny R. Vergel
Proyecto: Abg. Diego Fernando Pérez D.

A