

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confieren la Constitución Política de Colombia, en su Artículo 313, la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000,

### **ACUERDA:**

**Artículo 1. Adopción del Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico, para el Municipio de Santiago de Cali.** De acuerdo con lo establecido en los Artículos 164 y 177, del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo No. 069 de 2000), adóptase el presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico para el Municipio de Santiago de Cali, así como el documento de diagnóstico y el catálogo de las fichas individuales de bienes de interés cultural.

### **CAPÍTULO I**

#### **COMPONENTES DEL PATRIMONIO INMUEBLE DE SANTIAGO DE CALI**

**Artículo 2. De los componentes del patrimonio inmueble cultural del Municipio de Santiago de Cali.** Acorde con la Ley 397 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000, por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial, el Patrimonio Cultural Inmueble del Municipio de Santiago de Cali está constituido por las edificaciones, recintos, edificaciones que soporten obras artísticas protegidas, espacios públicos, jardines públicos, áreas y conjuntos urbanos, cementerios, sitios arqueológicos y áreas de interés arqueológico y los hitos y elementos caracterizadores del paisaje urbano, independientemente de su estilo o época, localizados en todo el territorio municipal, declarados tanto como 'bienes de interés cultural' de nivel nacional (monumentos nacionales) o como bienes de interés cultural del Municipio, establecidos por Acuerdos municipales. Estos bienes, en función de sus valores (artísticos, arquitectónicos, urbanísticos, histórico-documentales), su papel en la definición física de las imágenes de la ciudad y en su condición de soporte de la vida social de los distintos grupos sociales de la misma, juegan el papel de articuladores sociales, al propiciar y permitir el sentido de pertenencia e identidad cultural, y deben ser conservados para garantizar su legado a generaciones futuras de caleños.

**Artículo 3. Del manejo del patrimonio cultural inmueble en el Municipio de Santiago de Cali.** El manejo del patrimonio cultural inmueble del Municipio de Santiago de Cali se rige por la Constitución Nacional, la Ley 397 de 1997, la Ley 99 de 1994, las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de Cultura, el Consejo de Monumentos Nacionales y su Centro filial, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, aprobado en el Acuerdo 069 de 2000, el presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico y demás disposiciones legales vigentes.

**Artículo 4. De la inclusión de bienes de interés cultural dentro del inventario del patrimonio cultural inmueble del Municipio de Santiago de Cali.** Constituye el inventario

del patrimonio cultural inmueble del Municipio de Santiago de Cali el conjunto de componentes del patrimonio inmueble definidos en el Artículo 1, del presente Acuerdo y que previamente a la promulgación del mismo habían sido declarados como Monumentos Nacionales y/o como bienes de interés cultural del Municipio, por Acuerdo Municipal, junto a los que se incluyen en el presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** Los inmuebles o sectores ubicados en el municipio de Santiago de Cali declarados en el futuro como Monumentos Nacionales por el Consejo de Monumentos Nacionales serán, en cada caso, incorporados al 'inventario municipal de bienes de interés cultural' mediante Decreto y se regirán por las disposiciones generales sobre protección del mismo y manejo de sus áreas de influencia determinadas por el Consejo de Monumentos Nacionales en su declaratoria, o en su defecto, por un Plan Especial de Manejo del mismo, realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y con concepto positivo del Consejo Municipal de Cultura y del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.

**Parágrafo 2.** Los distintos tipos de inmuebles que con posterioridad al presente Plan Especial de Protección Patrimonial, Ambiental y Paisajística sean declarados como bienes de interés cultural del municipio por Acuerdo Municipal, deberán estar acompañados por disposiciones sobre tipo de conservación de los mismos, definición de su área de influencia y su manejo a través de un Plan Especial de Protección, acordes con lo establecido por la Ley 397 de 1997 y demás normas vigentes.

**Parágrafo 3.** Las edificaciones que obtengan el Premio Nacional de Arquitectura, al ser reconocidas por su valor artístico y, por tanto, por su aporte al enriquecimiento cultural de la nación, ingresaran al 'inventario de bienes de interés cultural del Municipio de Santiago de Cali' por Decreto y Planeación Municipal establecerá su área de influencia y tipo de manejo a través de su Plan Especial de Protección.

**Parágrafo 4.** Todo inmueble que se proponga como 'bien de interés cultural' en el Municipio de Santiago de Cali, previo concepto favorable del Consejo de Cultura Municipal y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá ser sometido a conocimiento y consulta pública a la comunidad. Para tal efecto, la propuesta debe ser presentada con una ficha similar a las Fichas Individuales del Catalogo de Patrimonio Arquitectónico Urbano del Municipio, la cual debe incluir: identificación del bien (nombre, dirección, identificación catastral), fotografías, planimetrías, identificación de sus valores (arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, documentales), referencias bibliográficas, si las hubiese, área de influencia propuesta, tipo de conservación propuesto. Copia de esta ficha debe ser enviada a los propietarios del bien y de los inmuebles que conformen su área de influencia y exhibida en sitio público en las instalaciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Curadurías Urbanas, Notarias, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos durante sesenta días previos a los procedimientos de Consulta Popular que estableciese para tal caso el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien será la entidad encargada de presentar su solicitud al Concejo Municipal. Esta tarea busca cumplir con los principios de la consulta popular al tiempo que es un mecanismo de divulgación del patrimonio cultural del municipio.

**Parágrafo 5.** Los distintos inmuebles incluidos en el 'catálogo de bienes de interés cultural del Municipio de Santiago de Cali', que por distintas razones deban ser excluidos del mismo, lo serán sólo por Acuerdo Municipal, previos conceptos positivos, en tal sentido, por parte de los Consejos de Cultura Municipal y de Monumentos Nacionales o su filial.

**Artículo 5. De los bienes de interés cultural en la normativa urbana del Municipio de Santiago de Cali.** Toda normativa sobre edificaciones e intervenciones de tipo físico en el Municipio de Cali debe reconocer como parte de sus determinantes de orden legal, los distintos inmuebles declarados como bienes de interés cultural de nivel nacional (Monumentos Nacionales), los distintos inmuebles declarados como bienes de interés cultural municipal, las características de su protección y tratamiento de sus áreas de influencia, los cuales se rigen por las disposiciones de la Ley 397 de 1997, las disposiciones del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y el presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali y demás normas vigentes.

**Artículo 6. Del tratamiento de conservación de los inmuebles considerados bienes de interés cultural y de su área de influencia.** Todo inmueble declarado como bien de interés cultural, ya sea que tal declaración sea del orden nacional (declaratoria de Monumento Nacional por el Consejo de Monumentos Nacionales) o por el Municipio (mediante Acuerdo), tiene un tratamiento de conservación específico dependiendo de su categoría y características arquitectónicas y un área de influencia específica definida en función de las características físico-espaciales de cada bien, acordes con las normas de manejo de Monumentos Nacionales y del presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali.

**Artículo 7. Definición de la noción de área de influencia de un bien de interés cultural.** Según la normativa nacional vigente, el área de influencia es la zona rural o urbana, el predio o predios y espacio público que rodean por todos los costados al bien inmueble declarado como bien de interés cultural, conformante del patrimonio cultural del Municipio y la Nación y que, por tanto, determinan su percepción, por tanto su manejo está dirigido a respetar y destacar los valores del bien protegido. Las normas de manejo del área de influencia buscan entonces el mantenimiento, recuperación y preservación de las características del entorno con relación al bien protegido en sus aspectos ambientales y paisajísticos y conformantes del espacio urbano en que se ubica y/o conforma como son las visuales desde y hacia el bien protegido, el trazado urbano, paramentos, alturas y volúmenes, arborización, amoblamiento urbano y visuales desde y hacia el inmueble protegido.

Parágrafo. El presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali, delimita las áreas de influencia para cada inmueble declarado como bien de interés cultural en función del tipo de conservación aplicable y de acuerdo con la valoración del mismo, su implantación original, evolución histórica, localización, características formales y arquitectónicas, estructura predial y transformación del entorno. La delimitación y normativa del área de influencia se considera como la primera medida urbanística de protección de un bien de interés cultural inmueble.

**Artículo 8. Catalogación de los inmuebles considerados como bienes de interés cultural en el Municipio de Santiago de Cali en función de su carácter y localización.** Los bienes de interés cultural mencionados en el Artículo 1º. del presente Plan de Protección Especial del Patrimonio Inmueble del Municipio Santiago de Cali se catalogan en:

1. Inmuebles aislados declarados Monumento Nacional en contexto urbano.
2. Centro histórico declarado Monumento Nacional.
3. Inmuebles aislados declarados Monumento Nacional en el área rural.
4. Inmuebles aislados declarados bienes de interés cultural del Municipio en contexto urbano.
5. Recintos urbanos declarados bienes de interés cultural del Municipio.
6. Areas, sectores o conjuntos urbanos de interés patrimonial no monumental.
7. Jardines urbanos históricos e hitos y paisajes naturales definitorios de la imagen de la ciudad.
8. Inmuebles aislados declarados bienes de interés cultural del Municipio en el área rural.
9. Edificios que sirven de soporte a bienes de interés cultural de tipo escultórico o pictórico.
10. Zonas de interés arqueológico.

**Artículo 9. Niveles de conservación de los inmuebles declarados bienes de interés cultural del Municipio de Santiago de Cali.** Los bienes de interés cultural mencionados en el Artículo 1º. del presente Plan de Protección Especial del Patrimonio Inmueble del Municipio de Santiago de Cali están sometidos a distintos tipos y grados de conservación que determinan el rango de intervención posible en función de sus características físicas y valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, documentales, sociales y culturales que comprometen además su área de influencia.

Los niveles de conservación establecidos son las siguientes:

**Conservación Tipo 1** –Conservación monumental.

**Conservación Tipo 2**- Conservación tipológica y exterior.

**Conservación Tipo 3**- Conservación externa.

**Conservación Tipo 4**- Preservación urbanística.

**Conservación Tipo 5**- Conservación tipológica-morfológica.

**Conservación Tipo 6**- Conservación arquitectónico-paisajística.

**Conservación Tipo 7**- Preservación ambiental.

**Zonas de Interés Arqueológico.**

**Artículo 10. Intervenciones en edificaciones protegidas como bienes de interés cultural.** De acuerdo con los valores que posean las edificaciones patrimoniales inventariadas y dependiendo de los tipos de conservación establecidos para los mismos, se permitirán las siguientes intervenciones:

**Restauración:** acción que busca la recuperación del estado 'histórico' del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección. Acción que busca la recuperación y conservación de un bien inmueble respetando sus elementos antiguos y partes auténticas, así como la historia misma de la edificación. Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. Como criterios técnicos, universalmente más aceptados, se encuentran la

conservación de la distribución espacial general, la fachada, la estructura física, los elementos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico que pertenezcan a períodos posteriores a la construcción del edificio, que no lo alteren física y estéticamente dentro del objetivo general de poner en valor su historia y riqueza estética. Los elementos que reemplacen partes faltantes deben integrarse armónicamente en el conjunto pero deben ser claramente diferenciables y todas las decisiones deben estar soportados por la investigación histórica, documentos o evidencias físicas en el inmueble. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio. Los conceptos aceptados universalmente, y por los que se rigen en general las decisiones sobre operaciones de restauración de edificios en Colombia, son los establecidos en la Carta de Venecia – Unesco.

En el caso de espacios urbanos, y en particular de plazas, parques, bulevares, alamedas, paseos, jardines, y demás espacios donde la vegetación es un elemento constitutivo, la restauración busca la recuperación del espacio, su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección. En principio, no debe concederse mayor relevancia o prioridad a un período en detrimento de los de otros momentos de su evolución histórica a no ser que deformen los valores espaciales, ambientales, paisajísticos del bien. Para este tipo de bienes se aceptan y aplican los criterios de restauración de elementos y manejo contenidos en la Carta de Florencia-Unesco.

**Reconstrucción:** es la obra dirigida a rehacer, total o parcialmente, la estructura del inmueble con base en datos obtenidos ya sea a partir de la misma construcción, documentación gráfica (fotográfica o planimétrica) y aunque en los medios profesionales y académicos ha sido cuestionada, suele ser necesario recurrir a ella, al menos parcialmente, en casi toda obra de recuperación de bienes inmuebles cuando han desaparecido partes de una construcción o éstas se encuentran con un alto grado de deterioro y son irrecuperables para la solidez e integridad del edificio. La reconstrucción total de un inmueble se considera excepcional, pero es tarea obligada para quienes cometen actos dolosos contra el patrimonio cultural inmueble de todo tipo y deben resarcir el daño causado realizando, a sus expensas, la reconstrucción total o parcial del bien afectado. Operaciones científicas y técnicas como la ‘anastilosis’, que es la reconstrucción a partir de los elementos originales, garantizan que la reconstrucción sea una operación correcta que no falsifica el bien inmueble y se justifican en la importancia histórica del bien a recuperar o del daño a reparar.

**Reintegración:** es la obra dirigida a restituir elementos que el inmueble ha perdido, o que es necesario retirar por su deterioro irreversible, alterando la unidad formal del edificio o una parte del mismo. Es un concepto relacionado con la reconstrucción parcial de elementos o partes pequeñas de la construcción en operaciones de restauración e incluso de reparación menor de edificios como es la reposición de faltantes en cornisas, molduras, portadas; reposición de zócalos y faltantes en repellos; componentes de vanos de todos los pisos o eliminación de los mismos cuando alteran la composición original de la fachada o espacio interior. Los datos necesarios para esta labor provienen de partes existentes en el mismo edificio.

En el caso de espacios urbanos y en particular de plazas, parques, bulevares, alamedas, paseos, jardines, y demás espacios donde la vegetación es un elemento constitutivo, reintegración es la obra dirigida a restituir elementos perdidos, o que es necesario retirar por su obsolescencia, deterioro o muerte. Los elementos vegetales que reemplacen los faltantes o los que deban retirarse deben implantarse en la misma ubicación y deben ser de la especie original, replantando con ejemplares suficientemente formados. En caso de sustitución de especies vegetales debido a su inadecuación ambiental, deberá ser reemplazada por vegetación cuya morfología, color y demás atributos externos sean equivalentes en la flora local.

**Liberación:** es la obra dirigida a remover adiciones que ocultan valores substanciales de un edificio o del espacio urbano y que los distorsionan o amenazan el comportamiento estructural en el caso de construcciones. En general, se considera una tarea correctiva y muchas veces urgente para garantizar la conservación adecuada de bienes inmuebles. Las acciones más frecuentes son la remoción de muros en cualquier material construidos para subdividir espacios originales y que afectan tanto la proporción como uso y espacialidad; demolición de agregados adosados a los volúmenes originales del inmueble; remoción de construcciones que originan sobrepesos o potencial deterioro de la estructura original.

En el caso de espacios urbanos, y en particular de plazas, parques, bulevares, alamedas, paseos, jardines, y demás espacios donde la vegetación es un elemento constitutivo, es la tarea correctiva dirigida a remover adiciones que ocultan valores substanciales de un espacio urbano y que lo distorsionan como construcciones invasivas, mobiliario urbano, vallas y demás hasta especies vegetales ajenas a la composición original.

**Consolidación:** es la obra dirigida a asegurar la preservación física de la totalidad o partes de un inmueble cuando están amenazados en su integridad por deterioro avanzado. La consolidación puede ser estructural o no. En el primer caso está dirigido a evitar la pérdida de condiciones de resistencia y durabilidad y está dirigido a mantener las condiciones de seguridad y estabilidad estructural del edificio, sin alterar sus características formales, funcionales y su valor patrimonial. Son operaciones de consolidación estructural las de refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados o que amanecen falla como vigas, soportes verticales (columnas, piéderechos), muros portantes, estructura de cubierta, vigas de amarre, vigas soleras, cimentaciones, etc. y pueden llegar, en el caso necesario, a la reestructuración en función de la estabilidad y sismorresistencia requerida en una obra. La consolidación de partes no estructurales se refieren a la estabilización y fijación de las mismas como repellos, molduras, cornisas, elementos decorativos como yeserías, cielorrasos que soporten ornamentación artística, etc.

**Adecuación funcional:** es la intervención de un inmueble dirigida al acondicionamiento del edificio o parte de él a un mejoramiento de las condiciones de uso o a un nuevo uso compatible con la conservación de los valores culturales y arquitectónicos del inmueble como son la imagen y carácter, tipología espacial y materialidad de la obra. La adecuación funcional debe garantizar la preservación de estos valores y, por tanto, respetar los elementos y contenidos originales del inmueble. Las obras usualmente son las de construcción o adición de baños, cocinas y servicios y, en general, instalaciones que garantizan su uso acorde con la vida contemporánea; subdivisiones espaciales con carácter no invasivo y reversible que mantengan la percepción del espacio original (divisiones bajas o móviles) diferenciadas. En

este tipo de intervención deben mantenerse las condiciones organizativas generales como accesos, circulaciones, patios, etc.

**Ampliación:** es aquella acción que aumenta el área construida de una edificación existente, ya sea mediante ocupación en planta o incremento en el número de pisos mediante la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos pero sin llegar a transformar o modificar radicalmente las condiciones del inmueble original. Esta operación no aplica en trabajos de restauración.

**Subdivisión:** es la acción que tiene por objeto incidir en el espacio interior del inmueble existente, para adecuarlo temporal o definitivamente, incrementando la potencialidad de uso del mismo.

**Remodelación:** se refiere a la obra dirigida al diseño de nuevos espacios o lugares a partir de un inmueble existente o del conjunto, manteniendo la misma relación entre los elementos originales y la totalidad del edificio o del sector homogéneo. Comprende cambios en la distribución interior y en la ocupación del inmueble, en la localización de las circulaciones verticales y horizontales, modificación de los niveles de entrepiso, creación de entresuelos, mezzanines, nuevos vanos, cambio de materiales de acabados en pisos, paredes y carpintería, todo ello dentro de la envolvente volumétrica original y que afecta en mayor o menor grado la espacialidad, imagen y carácter del edificio o conjunto.

**Rehabilitación:** se refiere a la recuperación de inmuebles que han perdido su uso original o que se encuentran en un avanzado estado de pérdida de sus condiciones de uso y que son sometidos a intervenciones que aprovechan el edificio existente como soporte de nuevas formas y condiciones de uso. Términos como reciclaje, reutilización, refuncionalización o neologismos como rearquitecturación se encuentran aplicados a este tipo de operación en la literatura técnica reciente. Este tipo de operaciones permite la conservación de partes importantes de los conjuntos urbanos y aprovechan la potencialidad material y cultural de edificaciones que, por circunstancias propias o del sector urbano en que se encuentran, presentan un proceso de obsolescencia, subutilización, abandono o deterioro.

**Conservación tipológica:** se refiere a obras de nueva planta que mantienen las invariantes o constantes tipológicas del sector urbano en que se implantan. Este tipo de operación es muy útil en la consolidación de sectores urbanos con morfología homogénea, pues mantienen las relaciones estructurales históricas entre arquitectura y forma urbana. La conservación tipológica permite la integración del edificio al tejido urbano en que se inscribe sin comprometer los aspectos contemporáneos como materiales, elementos de lenguaje relacionados con la tecnología contemporánea, etc., pues permite la variación de patrones y elementos formales secundarios (como son los elementos de tipo estilístico) manteniendo la unidad morfológica del conjunto. Son elementos inherentes al tipo las formas de organización espacial y volumétrica, la disposición de circulaciones y las formas de articulación espacial como zaguanes, corredores y patios, lo que se traduce en relaciones público-privado, lleno y vacío, interior-exterior, análogas a las de las demás edificaciones del conjunto en que se inserta, al mantener el mismo tipo de lógica organizativa.

**Mantenimiento y reparaciones locativas:** son las acciones dirigidas a mantener exclusivamente el inmueble en buenas condiciones de funcionamiento, higiene y estabilidad, detener y neutralizar el deterioro del mismo, bajo el criterio de preservar sus rasgos propios, sin afectar distribución interior, estructura, ni alterar en forma alguna las características tipológicas internas y externas como vanos, materiales, colores, ornamentación. El mantenimiento periódico tiene el carácter de acción preventiva. El mantenimiento busca preservar no solo el correcto funcionamiento sino que evita daños por deterioro en el edificio y sus partes. El mantenimiento periódico es la medida más importante para evitar el deterioro de un inmueble y mantener las condiciones de uso y decoro y, por tanto, tiene carácter preventivo frente a patologías físicas, químicas o producidas por agentes biológicos que amenacen la materialidad del inmueble como su habitabilidad. Este tipo de operación nunca es invasiva y busca preservar todos los rasgos propios del edificio, sin alterarlo en ningún aspecto, y las más frecuentes son la de pintura general o parcial (exterior e interior) que en el caso de bienes con carácter monumental deben ser en su color las consideradas originales; considera también el saneamiento de muros, en el caso de humedades ya sea ascendentes o descendentes, invasión de flora como hongos y parásitos; limpieza y reparación de desagües, canales y bajantes; limpieza e impermeabilización de cubiertas, etc.

En el caso de la vegetación, el mantenimiento se refiere a tareas de cuidado como poda, limpieza, fumigación de las especies vegetales, sustitución de individuos enfermos o muertos por nuevos de la misma especie, etc. En el espacio público se refiere al mantenimiento de las piezas del mobiliario urbano, sustitución de elementos dañados, partes de los mismos, bombillas de alumbrado público y otras operaciones de igual naturaleza.

Las reparaciones locativas son acciones de carácter invasivo encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de partes, elementos y componentes de la edificación. Estas implican intervención física para reemplazar parcial o completamente elementos como pisos, enchapes, elementos de cubierta, elementos de carpintería, muebles fijos, tuberías, instalaciones eléctricas por causa de obsolescencia, daño y otros.

Estas acciones son extendibles a las reparaciones de espacios públicos declarados bienes de interés cultural o localizados en áreas con esta misma protección y están dirigidas a la conservación de la calidad material y espacial de los mismos, e implican intervenciones para reemplazar parcial o completamente pavimentos, mobiliario urbano, elementos de iluminación urbana, así como de reparaciones u optimización de redes de servicios públicos y otros.

Por la naturaleza de espacios urbanos, y en particular de plazas, parques, bulevares, alamedas, paseos, jardines, y demás espacios donde la vegetación es un elemento constitutivo, es necesario el cuidado permanente debido a que su material principal es vivo al ser de tipo vegetal, por lo que requiere el cuidado de las especies existentes como poda, retiro de malezas y parásitos, abono, fumigación, además de las reposiciones menores que sean necesarias. Igualmente, incluye esta definición las acciones dirigidas a mantener en correcto funcionamiento su infraestructura (canalización, sistema de riegos) y elementos (iluminación, mobiliario, caminos, fuentes).



**Demolición:** son las obras que dan cuenta del proceso de derribo de un inmueble, de partes del mismo o de su conjunto.

**Artículo 11. De las fichas individuales sobre bienes de interés cultural en el ‘catálogo de bienes interés cultural inmueble’.** Todo bien de interés cultural inmueble posee una ficha individual, la cual es el documento oficial de soporte de la declaratoria de cada inmueble como bien de interés cultural. Contiene el tipo de conservación, nomenclatura, fotografía del inmueble, plano de ubicación, plano del área de influencia, información básica sobre sus valores históricos, arquitectónicos, urbanos y ambientales y las recomendaciones básicas sobre su área de influencia, bibliografía sobre el inmueble y referencias normativas. Estas fichas conforman el ‘catálogo de bienes de interés cultural inmueble’ del Municipio de Santiago de Cali, el cual deberá ser actualizado, al menos una vez al año, por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Parágrafo 1.** Toda Curaduría Urbana de Santiago de Cali, deberá contar al menos con una copia impresa del ‘catálogo de bienes de interés cultural inmueble’ del Municipio, para consulta del público.

**Parágrafo 2.** En cumplimiento de la Ley 397 de 1997 (Ley de Cultura), el Departamento Administrativo de Planeación Municipal deberá enviar el registro del Patrimonio Cultural Nacional y toda actualización del ‘catálogo del patrimonio cultural inmueble’ del Municipio de Santiago de Cali al Ministerio de Cultura, al Consejo de Monumentos Nacionales y a su filial.

## **CAPÍTULO II**

### **NORMAS GENERALES DE LOS TIPOS DE CONSERVACIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL INMUEBLE Y DE SU ÁREA DE INFLUENCIA**

**Artículo 12. Conservación Tipo 1 o conservación monumental.** Se aplica a los inmuebles que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Este máximo nivel de conservación es denominado, en esta reglamentación, ‘Conservación Categoría Tipo 1’ y se aplica a todos los Monumentos Nacionales declarados o propuestos por el Consejo de Monumentos Nacionales hasta el presente y los inmuebles que el presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico, propone para ser declarados como tales y todos los inmuebles que en el futuro sean propuestos y declarados monumento nacional por su importancia histórica y/o arquitectónica y que dan testimonio de los distintos momentos de la evolución y desarrollo de la ciudad y que están dotados de valores formales de tipo espacial, volumétrico, y técnico-constructivo. Igualmente, deben conservarse con Categoría Tipo 1 aquellos inmuebles considerados bienes de interés cultural que poseen características singulares de tipo arquitectónico, urbano o histórico y que, por tanto, deben recibir un manejo de tipo monumental, por su relevancia en la vida cultural, social o histórica de la ciudad de Cali. Este nivel de conservación se orienta a rescatar y preservar los valores propios de la condición original del edificio y sólo se permite la transformación restringida de los inmuebles dentro de parámetros claramente establecidos por la evolución del uso de la edificación en el tiempo y las condicionantes del entorno circundante. En su conservación arquitectónica,

deberán mantenerse los elementos muebles que forman parte integral de la tipología de la edificación.

Los tipos de intervención, que en este nivel se permiten, son en niveles de acción, en los cuales los primeros comprenden usualmente los subsiguientes:

Restauración  
Reintegración  
Consolidación arquitectónica  
Consolidación estructural  
Adecuación  
Liberación  
Mantenimiento.

**Artículo 13. Normas generales para la conservación Tipo 1 en bienes de interés cultural inmueble:** Todas las intervenciones que se ejecuten en un inmueble, definidas de Conservación Tipo 1, deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales y aquellos de interés histórico o artístico del edificio, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- **Fachada y volumetría:** conservar sus características originales especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos tales como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores, entre otros. En este nivel, cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior. En el caso de intervención sobre los bienes de interés cultural de la nación, los cambios deberán especificarse en la propuesta de diseño.
- **Adiciones constructivas:** se permiten adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y sus retiros originales de fachadas. Cualquier adición al interior del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. La adición deberá armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, para lo cual se deberán tener en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología, proporción de vanos y elementos de cierre.  
En los bienes declarados de interés cultural de la nación no se permiten adiciones constructivas que afecten la configuración arquitectónica, tipológica y estructural del inmueble, tanto en el ámbito interior como exterior. En todo caso, toda intervención a realizarse en estos bienes deberá contar con el concepto favorable del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales.
- **Usos:** en lo posible, el inmueble deberá conservar el uso para el cual fue diseñado y construido. En caso contrario, éste podrá adecuarse interiormente a un uso que sea compatible con la edificación. Este tipo de conservación no permite que a tales inmuebles se les asigne un uso que por sus actividades pudiera derivar en acciones que atenten contra parte de sus componentes o la totalidad de ellos.

- **Avisos:** en las edificaciones patrimoniales se permiten avisos que no atenten contra los valores formales y estilísticos de la edificación, tales como en los cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido en la Ley 140 de 1994.
- **Cerramientos:** el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido y para su aprobación debe tener concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
- **Identificación:** todo bien de interés cultural inmueble con Conservación Tipo 1 debe poseer una placa identificatoria en piedra, de fácil lectura para el peatón, colocada con discreción en sitio que no comprometa elementos ornamentales y vanos del edificio y donde establezca el nombre de la obra, autor, cuando se conozca, fecha y clasificación histórica (lo más precisa) del mismo (arquitectura colonial, arquitectura colonial mudéjar, arquitectura republicana, arquitectura moderna, etc.) y su identificación como Monumento Nacional, en caso de gozar de su declaratoria, la que en caso contrario se sustituye por la de bien de interés cultural.

**Artículo 14. De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de Conservación Tipo 1 en área urbana.** El área de influencia de bienes protegidos como de Conservación Tipo 1 es de 200 metros a la redonda, a partir de los distintos límites físicos de los mismos. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones declaradas como bienes de interés cultural, catalogadas como de Conservación Tipo 1, deberá cumplir las siguientes normas generales:

1. Toda nueva construcción en el área de influencia de un bien de interés cultural inmueble con Conservación Tipo 1 debe propender por el respeto y valoración del bien, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, los volúmenes, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores deben evitar la alteración de la imagen del conjunto acompañante del bien.
2. Conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial, paramentación, volumetría.
3. La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado Monumento Nacional. Las edificaciones existentes que sobrepasen la altura máxima permitida no se les autorizará adiciones en altura y, en caso de la existencia de 'culatas', estas deberán ser tratadas con el mismo tipo de acabados de la fachada principal. Igualmente, queda prohibido la utilización de la superficie que excede la altura del monumento como soporte de cualquier tipo de aviso.
4. En estas áreas se prohíbe la instalación de todo tipo de torres o antenas visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinarias para ascensores y similares, no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse al interior de la cubierta.
5. Se prohíbe la instalación de vallas.
6. Los avisos y letreros deben cumplir la normativa del presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali.

7. Toda intervención en el espacio público por parte de la Administración Municipal deberá contemplar su valoración y facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio o espacio protegido por parte de la ciudadanía.
8. Deberá evitarse la colocación de postes, señales de tránsito y mobiliario urbano que entorpezcan la completa visión del edificio o espacio protegido.
9. No se permitirá la instalación provisional de pasacalles o cualquier tipo de ocupación terrestre o aérea del espacio público en el área que entorpezca la visión del edificio o espacio protegido.

**Artículo 15. De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de Conservación Tipo 1 en área rural y casa de hacienda.** El área de influencia de los bienes de interés cultural inmueble en área rural es aquella que garantiza la conservación de su imagen rural, permitiendo reconocer su relación con el territorio y donde se localizan elementos complementarios de sus relaciones y orden espacial exterior. El área de influencia de las construcciones rurales comprende una zona alrededor del bien protegido, definido su límite por una distancia mínima de doscientos (200) metros a partir de sus límites exteriores, salvo cuando, en casos de declaración como monumento nacional, se defina expresamente otra área. En el caso de casa de hacienda, es el área de doscientos (200) metros lineales en toda dirección, a partir de los límites exteriores de los elementos y/o edificios del perímetro del conjunto (vallados, portadas, trapiches, ramadas, casas y demás), los cuales quedan establecidos en la descripción del bien, que debe estar incluida en el 'catálogo único de bienes de interés cultural inmueble del municipio'. Todo nuevo proyecto a realizarse en áreas de influencia de las edificaciones declaradas como bienes de interés cultural inmueble, catalogados como de Protección Tipo 1, deberá cumplir las siguientes normas generales:

1. Debe mantener la visibilidad sobre el bien dado, que éste constituye un elemento de referencia en el territorio.
2. Por sus características, el área de influencia de un bien que se levanta en área rural, se considera además como reserva natural y patrimonio ambiental-paisajístico y, por tanto, debe proteger la vegetación existente, prohibiéndose la mutilación o tala de árboles, sin aprobación de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, CVC, o el Dagma por delegación y del Consejo de Patrimonio Cultural Municipal.
3. En el área de influencia de la casa de hacienda está prohibido levantar nuevas construcciones, salvo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales, así como la ubicación de vallas publicitarias y, en general, todo tipo de aviso que afecte la armonía con el entorno natural, torres de transmisión eléctrica, torres de telecomunicación, y en general, cualquier elemento extraño a la naturaleza paisajística del entorno rural.
4. Se debe conservar el acceso histórico a los conjuntos de la casa de hacienda y, cuando no, se procurará su recuperación y puesta en valor los caminos antiguos como servidumbre de paso.
5. Se debe proteger, conservar, restaurar y mantener como referentes documentales aquellos elementos asociados al uso original. Por ejemplo, en el caso de la casa de hacienda: portadas, cercos, vallados, obras hidráulicas, acequias, así como sus edificios complementarios, en caso de no estar inscritos en el conjunto de la casa como trapiches, pesebreras, establos y ramadas; En el caso de estaciones ferroviarias, aquellos propios de la vía férrea y su uso, tales como rieles, polines y demás.

6. El paisaje natural e intervenido del área de influencia de las casa de hacienda se considera jardín histórico y, dado que forma parte del orden espacial del conjunto, deben aplicarse en su manejo los criterios de la Carta de Florencia, documento Unesco para el manejo de este tipo de bien cultural.

**Parágrafo 1.** Cuando, por razones del crecimiento urbano de Cali, una casa de hacienda declarada bien de interés cultural inmueble, y su área de influencia sean incluidas dentro del perímetro urbano no se modificarán las normas generales de su área de influencia.

**Parágrafo 2.** Las áreas de influencia de las casa de hacienda se consideran parte integrante del conjunto de la casa y, por tanto, se debe procurar mantener la integridad predial del conjunto de la casa con su área de influencia.

**Parágrafo 3.** Las áreas de influencia de las casa de hacienda al estar sometidas a conservación arquitectónico-paisajística, se consideran como de Conservación Tipo 6.

**Artículo 16. Lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 1 en Santiago de Cali:** Son bienes de interés cultural de conservación Tipo 1 en el Municipio de Santiago de Cali, los siguientes inmuebles:

1. Monumentos nacionales con decreto aprobatorio o resolución del Consejo de Monumentos Nacionales:

Centro Histórico – Barrio La Merced. Carreras 1 y 6, calles 5 y 8. Decreto N° 789 del 10-05-1971

Casa de la Hacienda de Cañasgordas. Carrera 109, calle 25. Decreto N° 191 del 31-01-1980

Casa de la Hacienda de Piedragrande. Carrera 118 calle 42. Decreto N° 0763 del 25-04-1.996

Catedral de San Pedro. Calle 11, carrera 5a . Resolución N° 1686 del 01-12-2.004

Edificio Otero. Calle 12, carrera 5ª. Decreto N° 1722 del 25-07-1977

Estación del Ferrocarril. Avenida 2BN Calle 23N. Decreto N° 1802 del 19-10-1995

Estación de Tren de La Viga (conjunto de Estaciones). Carretera Panamericana. Decreto N° 746 del 24-04-1.996

Hospital Universitario Evaristo García. Calle 5ª N° 36-08. Decreto N° 1802 del 19-10-1995

Iglesia de San Antonio. Calle 2 oeste, carrera 10. Decreto N° 1148 del 25-04-1997

Iglesia y Convento de La Merced. Calles 6a y 7a, carrera 4. Decreto N° 285 del 26-02-1975

Palacio Nacional. Calle 12, carrera 4. Decreto N° 1722 del 25-07-1977

Parque Panamericano. Calle 5a, carreras 34 y 36. Decreto N° 1802 del 19-10-1995

Plaza de Toros de Cañaveralejo. Calle 5a, carrera 56. Decreto N° 1802 del 19-10-1995

Puente Ortiz.. Carrera 1a calle 12. Resolución N° 0109 del 09-02-2-005

Teatro Jorge Isaacs. Calle 12, carrera 3ª. Decreto N° 2858 del 26-11-1984

Teatro Municipal. Carrera 5ª N° 6-64 . Resolución N° 1585 del 05-04-2.002

Y dentro de la resolución que propone como monumento nacional el conjunto del Convento de San Francisco, la Iglesia de San Francisco, el Convento de San Joaquín y la Torre Mudéjar. Calles 9 y 10, carreras 5a y 6a. Resolución N° 1686 del 01-12-2.004

2. Por ser patrimonio arqueológico, gozan de la condición de patrimonio cultural nacional de Conservación Tipo 1:

Tumba No. 1 Calle de La Escopeta 32. Ley General de Cultura 397 de 1.997  
Tumba No. 2 Calle de La Escopeta 32. Ley General de Cultura 397 de 1.997  
Tumba No. 3 Calle de La Escopeta 32. Ley General de Cultura 397 de 1.997  
Tumba No. 4 Calle de La Escopeta 32. Ley General de Cultura 397 de 1.997  
Tumba No. 5 Calle de La Escopeta 32. Ley General de Cultura 397 de 1.997  
Tumba No. 6 Calle de La Escopeta 32. Ley General de Cultura 397 de 1.997  
Tumba No. 1 Calle de La Escopeta 14. Ley General de Cultura 397 de 1.997

3. Son, además, de Conservación Tipo 1, por sus características y valores los inmuebles declarados en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Artículo 173, como bienes de interés cultural municipal, los siguientes inmuebles:

Casa Proartes. Carrera 5ª N° 7-02  
Ex - Gobernación del Valle.  
Edificio Coltabaco. Calle 12 N° 1-12  
Iglesia de Santa Rosa. Carrera 10 N° 10-05  
Avenida 4 Norte No. 8N-15, Castillo Carvajal.  
Calle 15 Norte No. 6N-17/Avenida 6 Norte No. 14N-65/73 (Antigua Casa Borrero).  
Club Campestre de Cali. Calles 5ª y 11 y Río Meléndez  
Edificio Laboratorios Squibb. Avenida 5ª A N° 26N-80  
Galería de Santa Elena. Calles 23 y 25, carreras 29A y 31  
Gimnasio El Pueblo. Calle 4ª, carrera 52  
Iglesia de La Ermita. Carrera 1ª, calle 13  
Iglesia Santuario de Fátima. Avenida 10N N° 15A-25

4. Se adicionan a la lista de bienes de interés cultural del municipio, y con Conservación Tipo 1, los siguientes inmuebles:

Cementerio Central con sus columbarios y mausoleos. Carrera 1ª N° 28-60  
Cementerio Hebreo. Carrera 1ª N° 51N-35  
Escuela de Enfermería-Univalle San Fernando. Calle 4B, carrera 36B  
Carrera 122 Calle 16A (Casa Lago Verde).

**Artículo 17.** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal tramitará ante el Consejo de Monumentos Nacionales la declaración como monumentos nacionales de los siguientes inmuebles:

1. Por ser premios nacionales de arquitectura, reconociendo sus valores arquitectónicos y por tanto su aporte a la cultura nacional:

El Centro Cultural de Santiago de Cali (Antigua FES).  
La Ciudad Universitaria de Meléndez. Carrera 100 con calle 13

2. Por su importancia social e histórica en la ciudad y la región y por su importancia dentro de la historia de la arquitectura colombiana, los siguientes inmuebles:

Cementerio Central. Carrera 1ª N° 28-60  
Club Campestre de Cali. Calles 5ª y 11 y Río Meléndez  
Edificio Laboratorios Squibb. Avenida 5ª A N° 26N-80  
Iglesia de La Ermita. Carrera 1ª, calle 13  
Iglesia Santuario de Fátima. Avenida 10N N° 15A-25  
Paseo Bolívar. Avenidas 1ª y 2ª, calle 12N  
Edificio Venezolano. Avenida 6N N° 33-06

**Artículo 18. De la conservación Tipo 2 o de conservación tipológica y exterior.** La conservación Tipo 2 se dirige a edificaciones de distintas arquitecturas y épocas que desde el punto de vista organizativo, estilístico, espacial y volumétrico son testimonio destacado de la evolución arquitectónica en la ciudad y el territorio del municipio y que por sus valores arquitectónicos, su implantación en la estructura urbana y las posibilidades de su puesta en buen uso deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan y evitando su desaparición, deformación notable o sustitución. En estas obras se debe conservar su tipo arquitectónico y su condición exterior, aunque se permiten modificaciones internas menores dirigidas a actualizar la edificación a formas de vida y uso contemporáneos. En este grado de conservación arquitectónica debe mantenerse los elementos de la fachada original, su volumetría y organización espacial general, así como el tratamiento de las áreas exteriores de dominio público como jardines, antejardines, huertas, potreros, etc. con sus elementos complementarios como muros y rejas en el área urbana y vallados, tapiales, portadas y demás, en las ubicadas en área rural.

Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son en niveles de acción, en los cuales los primeros comprenden, usualmente, los subsiguientes:

Rehabilitación  
Restauración de partes y elementos  
Consolidación arquitectónica  
Consolidación estructural  
Adecuación funcional  
Liberación  
Subdivisión  
Ampliación  
Mantenimiento y reparaciones locativas

**Parágrafo.** Las intervenciones que se realicen al interior de las edificaciones protegidas con grado de conservación Tipo 2 podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos, pero respetando totalmente los patrones formales y las características volumétricas y espaciales de la edificación original.

**Artículo 19. Normas generales para la conservación Tipo 2 en bienes de interés cultural inmueble.** Todas las intervenciones que se ejecuten en un inmueble de conservación Tipo 2, deben garantizar el máximo respeto y conservación de los elementos de fachada, mantener la

organización espacial general, propender por su estabilidad estructural, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- **Volumetría y fachada:** toda intervención en fachada o cambio de sus elementos debe estar orientada a la conservación de sus valores originales externos, así como la volumetría de la edificación, manteniendo materiales, acabados, forma y proporción de vanos, ritmo, verticalidad, horizontalidad, etc.
- **Adiciones constructivas:** Se permiten adiciones constructivas o nuevas construcciones siempre y cuando mantengan la tipología espacial y mantengan los patrones formales del edificio (tipo de cubierta, ritmos, tipos de ventanas, uso de zócalos), armonicen con el resto de la edificación y el conjunto urbano y no comprometan estructuralmente la edificación.
- **Usos:** en lo posible, el inmueble debe conservar el uso para el cual fue diseñado y construido. En caso contrario, éste podrá adecuarse interiormente a un uso que sea compatible con la edificación. Dicho nivel no permite que a tales inmuebles se les asigne un uso que por sus actividades pudiera derivar en acciones que atenten contra parte de sus componentes o la totalidad de ellos.
- **Reformas interiores:** las edificaciones pertenecientes al nivel 2 podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante. Igualmente, podrán hacerse demoliciones parciales, siempre y cuando se realicen al interior de la edificación y no alteren su fachada, volumetría exterior y no deformen la organización espacial y funcional y no comprometan estructuralmente la edificación.
- **Cerramientos:** el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido y debe tener concepto positivo previo del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
- **Identificación:** todo inmueble con este tipo de protección debe poseer una placa identificatoria en piedra, de fácil lectura para el peatón, colocada con discreción en sitio que no comprometa elementos ornamentales y vanos del edificio y donde establezca el nombre de la obra, autor cuando se conozca, fecha y clasificación histórica (lo más precisa) del mismo (arquitectura colonial, arquitectura colonial mudéjar, arquitectura republicana, arquitectura moderna, etc.) y su identificación como bien de interés cultural.

**Artículo 20. De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de conservación Tipo 2 en el área urbana.** El área de influencia de las edificaciones de conservación Tipo 2 tienen como área de influencia la manzana en que se levantan y los frentes de las manzanas que lo rodeen, salvo toda consideración distinta incluida en la caracterización del bien registrada en su ficha identificatoria en el 'catálogo único de bienes de interés cultural inmueble del municipio' aprobado dentro de esta normativa. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de estas edificaciones debe cumplir las siguientes normas generales:



1. Toda nueva construcción en las áreas de influencia debe propender por el respeto y valoración del bien declarado como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores deben evitar la alteración de la imagen del bien protegido.
2. Todo nuevo proyecto debe conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial, paramentación, volumetría.
3. Toda edificación en predios contiguos debe empatar volumétricamente, no debe generar culatas y, por tanto, proveer un aislamiento en las sobreelevaciones que permitan que las aperturas de fachada no generen servidumbres.
4. En las edificaciones existentes sobre medianeras que sobrepasen la altura de la edificación protegida no se les autorizarán adiciones en altura y, en caso de la existencia de 'culatas', éstas deberán ser tratadas con el mismo tipo de acabados de la fachada principal. Igualmente, queda prohibida la utilización de la superficie que excede la altura del bien protegido como soporte de cualquier tipo de avisos.
5. En casos particulares, cuando no se generen servidumbres y previo acuerdo legal con los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural, dado que éste constituye una cesión de derechos, se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras, generando una fachada que sirva de fondo al bien protegido. Igualmente, al tratarse de una intervención sobre el espacio de un bien de interés cultural, su diseño y obras deben ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
6. En estas áreas se prohíbe la instalación de todo tipo de torres o antenas visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinarias para ascensores y similares, no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse al interior de la cubierta.
7. Se prohíbe la instalación de vallas.
8. Los avisos y letreros deben cumplir con la normativa del presente Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano-Arquitectónico, en un área de 100 metros lineales alrededor de cada una de las caras exteriores del inmueble protegido en áreas urbanas.
8. Toda intervención en el espacio público por parte de la Administración Municipal debe contemplar su valoración y facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio o espacio protegido por parte de la ciudadanía.
9. Debe evitarse la colocación de postes, señales de tránsito y mobiliario urbano que entorpezcan la completa visión del edificio o espacio protegido.
10. No se permite la instalación provisional de pasacalles o cualquier tipo de ocupación terrestre o aérea del espacio público en el área que entorpezca la visión del edificio protegido.

**Artículo 21. De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de conservación Tipo 2 en el área rural.** El área de influencia de los bienes de interés cultural inmueble en área rural es aquella que garantiza la conservación de su imagen rural, permitiendo reconocer su relación con el territorio y donde se localizan elementos complementarios de sus relaciones y orden espacial exterior. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones declaradas como bienes de interés cultural, catalogadas como de Conservación Tipo 2, deberá cumplir con los siguientes normas generales:

1. Debe buscar mantener la visibilidad sobre el bien dado que este constituye un elemento de referencia en el territorio.
2. Está prohibida la ubicación de vallas publicitarias y, en general, todo tipo de aviso que afecte la armonía con el entorno natural.
3. Está prohibida la ocupación del área de influencia de toda casa de hacienda, declarada bien de interés cultural del municipio, por torres de transmisión eléctrica, torres de telecomunicación y, en general, cualquier elemento extraño a la naturaleza paisajística del entorno rural de dichas casas.
4. Se considera esta área de influencia como reserva natural y patrimonio ambiental-paisajístico y, por tanto, se debe proteger la vegetación existente, prohibiéndose la mutilación o tala de árboles sin aprobación no sólo de la Corporación Autónoma Regional, CVC o el Dagma por delegación y el Consejo de Patrimonio Cultural Municipal.
5. En arboledas que enmarquen los accesos y en general en todo tipo de diseño paisajístico que forme parte del orden espacial del conjunto de un bien de interés cultural protegido se aplicaran los criterios de la Carta de Florencia, documento de la Unesco para el manejo de jardines históricos.
6. Los caminos antiguos, en las áreas de influencia, deben ser recuperados, conservados y puestos en valor como servidumbres de paso y espacios públicos, asociados a las prácticas sociales y culturales de las comunidades a que sirven.
7. En desarrollos posteriores como parcelaciones y, en general, en todo tipo de intervenciones como nuevas vías o caminos, debe evitar la ocupación del área de influencia, por estar protegidas.

**Parágrafo 1.** El área de influencia de una casa de hacienda con conservación Tipo 2 es de mínimo cuatro (4) hectáreas, las que se consideran parte integrante de la misma y se debe procurar, por tanto, mantener la integridad predial de la misma.

**Parágrafo 2.** Cuando por razones del crecimiento urbano de Cali una casa de hacienda declarada bien de interés cultural inmueble y su área de influencia sean incluidas dentro del perímetro urbano no se modificarán las normas generales de su área de influencia.

**Parágrafo 3.** La modificación, por razones justificadas, del área de influencia debe hacerse por Acuerdo Municipal, previa recomendación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y concepto positivo del Consejo de Patrimonio Cultural Municipal y las autoridades ambientales del orden regional y municipal.

**Parágrafo 4.** Las áreas de influencia de las casa de hacienda, al estar consideradas como 'paisaje histórico', gozan de conservación Tipo 6.

**Artículo 22. Lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 2 en Santiago de Cali:** Son bienes de interés cultural inmueble con conservación Tipo 2 los siguientes inmuebles, incluidos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Artículo 173:

1. Capilla de La Inmaculada (Iglesia vieja de San Francisco, incluida en el conjunto de San Francisco). Carrera 6ª N° 9-03  
Antiguo Colegio de San Luis Gonzaga, Calle 9, Carrera.8.

Bodegas del Ferrocarril. Calle 26 N° 4-66 al 5-50  
Casa de Jorge Isaacs - El Peñón. Carrera 4ª N° 1-33 oeste  
Casa Santa María de los Farallones ( ex-residencia Aristizabal). Carrera 37 N° 1-84  
Casona El Bosque Municipal (Casa de la ex-hacienda Liverpool). Carrera 2ª oeste calle 14  
Centro Educativo Miraflores Comfandi (Ex-convento de Carmelitas). Calle 3A N° 22B-18  
Clínica de Nuestra Señora de Los Remedios. Avenida 2N N° 24-157  
Clínica Rafael Uribe Uribe. Calle 25N N° 2BN-17  
Colegio de la Sagrada Familia-El Peñón. Calle 3 oeste N° 3-20  
Colegio de Santa Librada. Calle 7ª N° 14A-106  
Colegio Instituto Técnico Industrial San Juan Bosco. Calle 8ª N° 14-75  
Conjunto Iglesia de La Milagrosa. Avenida Roosevelt, carreras 29 y 30  
Edificio de Carvajal y Cia.- Santa Mónica. Calle 29N N° 6 A-40  
Edificio del Antiguo Hipódromo de San Fernando. Calle 9A, carrera 36  
Edificio propiedad Hospital San Juan de Dios. Calle 17 N° 4-11  
Hotel Maria Victoria. Calle 10 N° 3-38  
Hotel y Teatro Aristi. Calle 10 N° 9-27, carrera 9ª N° 10-04  
Iglesia de San Fernando Rey. Calle 5 A N° 29-32  
Hospital de San Juan de Dios. Carrera 4ª N° 17-67  
Iglesia de Santa Filomena. Avenida 5AN, N° 21N-34  
Iglesia de Santa Mónica. Avenida 6B N° 26N-55  
Iglesia y Edificio Parroquial de San Judas Tadeo. Avenida 6N N° 14-30  
Instituto Técnico Industrial Antonio José Camacho. Carrera 16 N° 12-00  
Liceo Benalcázar. Carrera 2ª oeste N° 10-83  
Normal de Señoritas. Carrera 22 oeste N° 2-65  
Normal de Varones. Carrera 33 A N° 12-60  
Plaza de Mercado de Siloé. Carrera 52, calle 1a  
Puente Alfonso López o de Los Bomberos. Calle 15 Carrera 1ª, Avenida 2a  
Puente Chipichape. Avenida 6ª carrera 37 Bis N  
Puente de la Cervecería. Calle 8ª, carrera 1a  
Puente España. Calle 11, carrera 1a  
Sociedad Hebrea de Socorro-Sinagoga de Juanambú. Avenida 9AN N° 10-15  
Teatro Colón y edificio antiguo Hotel Columbus. Calle 11 N° 9-34  
Templo Votivo del Sagrado Corazón - antigua Capilla Berchmans. Avenida 3N N° 7-01  
Terminal de Transportes. Calle 30N N° 2AN-29  
Velódromo Alcides Nieto Patiño. Calles 2ª y 5ª y río Cañaveralejo  
Sena - Salomia. Calle 52 N° 2 Bis-15  
Avenida 4 Norte No. 5N-61/71.  
Avenida 4 Norte No. 5N-25.  
Avenida 4 Norte No. 3N-33.  
Avenida 2 Norte No. 2N-44.  
Avenida 2 Norte No. 2N-22.  
Calle 13 Norte No. 6N07/Avenida 6 Norte No. 12N-23.  
Avenida 9 Norte No. 15N-39.  
Avenida 5 Norte No. 17N-23.  
Avenida 4 Norte No. 10N-01.  
Calle 12 Norte No. 4N-71/73.

Calle 10 Norte No. 9N-31.  
Avenida 9 Norte No. 12 N-76.  
Calle 18 Norte No. 9N-07.  
Avenida 6 No. 13 N-40/42.  
Carrera 1 Oeste No. 10-99.  
Calle 7 Oeste No. 2-22.  
Carrera 3 Oeste No. 5-30.  
Calle 4 B No. 35-61.  
Carrera 2 No. 1-27/37 Oeste.  
Calle 19 No. 2-42/48/52/56/62.

2. Las siguientes casas de hacienda declaradas bienes de interés cultural por el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Artículo 171, ubicadas en el área rural del Municipio de Cali y cuya ubicación precisa se encuentra en el plano correspondiente en el Plan de Ordenamiento Territorial, con una delimitación y área de influencia definidas en el estudio elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal que da soporte a dicha declaratoria, según deja establecido el mismo Artículo, son de Conservación Tipo 2:

Menga.  
Las Pilas.  
La Riverita.  
La María.  
Quesada.  
El Rincón.  
Chaparral.  
Pance.  
La Troja.  
La Gloria.  
El Castillo.  
El Castillo-El Establo.  
El Asombro.  
El Asombrito.  
Las Delicias.  
El Oasis.  
Marañón Alto.  
El Carmen.  
Guadalquivir.  
El Capricho.  
Jauja.  
El Marañón.  
La Sorpresa.  
Venecia.  
Las Palmas.  
Morgan.  
Curazao.  
Las Palmas.

Santa Gertrudis.  
La Nena.  
Santafé.  
El Recreo.  
La Viga.  
Tierra del Chiminango.  
La Rivera.  
La Ilusión.

3. Se adicionan como bienes de interés cultural como de conservación Tipo 2, los siguientes inmuebles:

Edificio Coltabaco (Calle 12, Carrera 1).  
Edificio Garcés (Calle 11 No. 1-07).  
Edificio de Telecom (Carrera. 6, Calle 10).  
Edificio López (Avenida Colombia No.1-95).  
Edificio Lloreda (Carrera 4 No. 11-33).  
Edificio Payeras (Calle 9, Carrera1).  
Edificio Planta Río Cali-Acueducto de San Antonio. Carrera 10, Calle 10 Oeste  
Edificio Zaccour (Carrera 3 No. 11-32).  
Edificio Sierra (Calle 11 No. 3-67).  
Edificio Suramericana (Carrera 5 No. 12-16).  
Estación de Bomberos Alameda. Carrera 24 N° 7-22  
Ex-correcional de Menores. Calle 5ª N° 80-00  
San Isidro (Calle 5 No. 80-00).  
Gimnasio Deportivo Cali (Calle 34N No. 2B-75).  
Graderías Universidad de San Buenaventura (La Umbría, Carretera a Pance).  
Hotel Astoria (Calle 11 No. 5-16).  
Iglesia de San Martín (Carrera 6, Calle 5).  
Edificios originales de la Industria de Licores del Valle (Carrera 1 No. 26-85).  
Motovalle (Calle 26, Carrera 2).  
Museo de Arte Moderno La Tertulia (Museo, Cinemateca, Sala de Exposiciones Itinerantes-subterránea). Avenida Colombia N° 5-105 oeste  
Seminario Teológico Bautista (Carrera 56 No. 1B-112).  
Teatro Calima (Calle 12N No. 4-20).  
Casa de la Calle 7 Oeste No. 7-18 Oeste (Antiguo Museo Departamental de Ciencias).  
Avenida 6 No. 14-01/03 / Calle 14 Norte No. 6N-14/18 (antigua Casa Lloreda).  
Carrera 3 Oeste No. 5-35/59 (Casa Arboledas).  
Banco Cafetero (Carrera 4, Calle 13).  
Banco de Colombia (Calle 11, Carrera 6).  
Banco Central Hipotecario (Calle 11, Carrera 3).  
Banco Industrial Colombiano (Calle 11, Carrera6).  
Edificio Banco de Bogotá (Carrera 4 No. 11-55).  
Edificio Belmonte (Carrera 1 No. 24-56).  
Edificio Colseguros (Carrera 5 No. 10-63).  
Carrera 27 No. 27-184 (Casa Domínguez Borrero).

4. Por su valor arquitectónico, importancia histórica, valor documental y entorno paisajístico, y por ser un elemento de referencia física en la región, se adiciona como bien de interés cultural del municipio, con conservación Tipo 2, la Casa de la Hacienda de Las Nieves, en el corregimiento de Felidia.

**Artículo 23. De la conservación de Tipo 3 o de conservación exterior.** La conservación de Tipo 3 se aplica a edificaciones de distintas arquitecturas y épocas que desde el punto de vista volumétrico y de fachada forman parte de la imagen de la ciudad, pues han determinado un perfil urbano representativo y poseen elementos de calidad arquitectónica, estilística y de materiales en su exterior considerados como patrones formales característicos del sector en que se levantan. En su conservación arquitectónica se debe mantener la fachada original y sus volúmenes más externos, como respuesta al perfil urbano existente, así como el tratamiento de las áreas exteriores de dominio público como son los antejardines. Se entiende como conservación de fachada, la de su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud, salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. La reconstrucción, en este caso, será en lo posible con los mismos elementos anteriores de construcción y se reproducirán los vanos y salientes y acabados del edificio original. Si no puede ser conservada la cubierta de la primer crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación. Los tipos de intervención que en este nivel se permiten son:

Restauración de partes y elementos  
Consolidación arquitectónica  
Consolidación estructural  
Rehabilitación  
Adecuación  
Liberación  
Ampliación  
Subdivisión  
Mantenimiento y reparaciones locativas

**Artículo 24. Normas generales para la conservación Tipo 3 en bienes de interés cultural inmueble.** Todas las intervenciones que se ejecuten en un inmueble de conservación Tipo 3, deben garantizar el respeto y conservación de los elementos de fachada y volúmenes exteriores, propender por la estabilidad estructural de estas partes de la construcción, mantener la imagen urbana del sector, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- **Fachada y volumetría:** conservar sus características originales, especialmente en lo referente a materiales, alturas y elementos como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores, entre otros. Cualquier intervención en la fachada debe ser consecuente con el tratamiento interior. Podrá construirse sobreelevaciones en la parte posterior interna del interior de estas edificaciones, siempre y cuando no comprometan la conservación de la fachada y el volumen exterior y se mantenga el acceso desde la calle y formas de uso de estas partes y se integren armónicamente a la arquitectura precedente.

- **Adiciones constructivas:** las intervenciones que se realicen al interior de las edificaciones pertenecientes al nivel 2 podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante.
- **Usos:** dado que este tipo de conservación se hace en función del carácter e identidad del sector urbano en que se levanta, se permiten solo nuevos usos acordes con los contemplados en las fichas normativas del polígono en que se insertan.
- **Avisos:** se permiten avisos que no afecten los valores formales y estilísticos de la edificación, en cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido en la Ley 140 de 1994.
- **Cerramientos:** el cambio de los elementos de cierre de sus vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, se considera de carácter restringido y, para su aprobación, debe tener concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
- **Demoliciones:** podrá hacerse demoliciones parciales siempre y cuando se realicen al interior de la edificación y no alteren su fachada y volumen exterior.
- **Predialidad:** podrá realizarse englobes con predios vecinos permitiendo la construcción de nuevos edificios que integren las fachadas y volúmenes exteriores del bien protegido en una nueva unidad espacial y que armonicen con la arquitectura original. En este caso, el edificio original debe mantener acceso desde la calle y garantizarse su utilización social.

**Artículo 25. De las normas generales para las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de conservación Tipo 3.** El área de influencia de las edificaciones de conservación Tipo 3 tienen como área de influencia la manzana en que se levantan y los frentes de las manzanas que lo rodeen, salvo toda consideración distinta incluida en la caracterización del bien registrada en su ficha identificatoria en el 'catálogo único de bienes de interés cultural inmueble del municipio', aprobado dentro de esta normativa. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de estas edificaciones deberá cumplir las siguientes normas generales:

1. Toda nueva construcción en las áreas de influencia debe propender por el respeto y valoración de los bienes declarados como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores deben evitar la alteración de la imagen del bien protegido.
2. Todo nuevo proyecto debe conservar el trazado vial, paramentos, volumetría. Toda edificación en predios contiguos debe empatar volumétricamente con los planos y volúmenes exteriores del bien protegido, no debe generar culatas y, por tanto, proveer un aislamiento en las sobreelevaciones que permitan que las aperturas de fachada no generen servidumbres.

3. En las edificaciones existentes sobre medianeras que sobrepasen la altura de la edificación protegida las 'culatas' se deben tratar con el mismo tipo de acabados de la fachada principal. En casos particulares, cuando no se generen servidumbres y previo acuerdo legal con los propietarios del inmueble declarado como bien de interés cultural, dado que esto constituye una cesión de derechos, se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras, generando una fachada que sirva de fondo y se integre al bien. Igualmente, al tratarse de una intervención sobre el espacio de un bien de interés cultural, su diseño y obras deben ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal previo concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
4. Se prohíbe la instalación de avisos sobrelevados sobre cualquier construcción en el área de influencia de un inmueble con Protección Tipo 3. Queda expresamente prohibida la ubicación de vallas publicitarias.
5. En estas áreas se prohíbe la instalación de todo tipo de torres o antenas visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, maquinarias para ascensores y similares, no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse al interior de la cubierta.
6. Toda intervención en el espacio público por parte de la Administración Municipal deberá contemplar su valoración y facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio protegido.
7. Debe evitarse la colocación de postes, señales de tránsito y mobiliario urbano que entorpezcan la completa visión del edificio o espacio protegido.
8. No se permitirá la instalación provisional de pasacalles o cualquier tipo de ocupación terrestre o aérea del espacio público en el área que entorpezca la visión del edificio protegido.

**Artículo 26. Lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 3 en Santiago de Cali.** Gozan de conservación Tipo 3 los siguientes inmuebles:

1. Inmuebles declarados como bienes de interés cultural en el Artículo 173 del Acuerdo Municipal 069 de 2000:

Antiguo Molino Roncallo, Carrera 7 con Calle 26.  
Casa de la ex-hacienda El Limonar (Carrera 66, Calles 13 y 13B).  
Puente Carlos Holguín o de Juanchito.  
Puente Paso del Comercio.  
Avenida 9 AN No. 10N-85.  
Avenida 4 No. 4N-30.  
Avenida 1 No. 2N-29.  
Calle 7N No. 1N-24/Avenida 1 No. 7N-15.  
Avenida 1 No. 4N-21.  
Avenida 4 No. 9N-47 (Castillo Mejía).  
Avenida 6 No. 12N-12.  
Avenida 8 No. 14N-35.  
Avenida 8 No. 14N-47.  
Avenida 8 No. 10N-05.  
Avenida 9A No. 16N-57



Calle 15N No. 8N-39.  
Calle 15N No. 8N-41.  
Calle 10N No. 4-55/57/59.  
Calle 15A No. 8N-62.  
Calle 14N No. 9-55.  
Calle 18N No. 9N-111.  
Calle 18N No. 9N-121.  
Calle 10N No. 9N-07.  
Avenida 4 No. 14N-65/69.  
Avenida 4 No. 14N-73/75.  
Calle 7 Oeste No. 1-30 Oeste.  
Avenida 6 No. 21N-34.  
Avenida 5A No. 21N-95.  
Avenida 5B No. 21N-02.  
Avenida 5A No. 20-83.  
Calle 19N No. 5AN-37/53.  
Avenida 5A No. 21N-41/47.  
Calle 7 Oeste No. 1-34.  
Calle 21N No. 8N-33/35).  
Avenida 5 No. 23N-49.  
Avenida 5 No. 23N-53/59.  
Carrera 28 No. 5B-43.  
Calle 5B No. 25-63/67.  
Calle 5B No. 25-75.  
Calle 5B No. 28-11/17.  
Calle 5 No. 27-35.  
Carrera 30 No. D28-16.  
Carrera 27 No. 6-51.  
Carrera 27 No. 6A-28.  
Carrera 3 Oeste No. 1-38.  
Carrera 3 Oeste No. 1-68/74.  
Carrera 3 Oeste No. 3-15.  
Carrera 3 Oeste No. 3-19/35.  
Carrera 2 No. 1-71 Oeste.  
Carrera 24 No. 4-44.  
Carrera 24A No. 3-69.  
Carrera 24A No. 3-51.  
Carrera 24A No. 4-07.  
Calle 4B No. 38A-04.

2. Se adicionan como bienes de interés cultural de conservación Tipo 3 los siguientes inmuebles:

Actual Banco Agrario (Calle 11 No. 5-28).  
Edificio Cementos del Valle (Carrera. 5 No. 11-68).  
Edificio Cudecom (Carrera 1 No. 20-76/Calle 21 No. 1-38).  
Iglesia de San Nicolás (Calle 20, Carrera.5).

Ex Teatro San Nicolás (Calle 19, Carrera.6).

Avenida 6 No. 4N-51 (La Felisa).

Avenida 4 Oeste No. 4-59/5-59 (Casa Obeso de Mendiola).

Conjunto Avenida 5A entre Calles 21 N y 22N (Casa de la Avenida 5A con Calle 21 y las casas Nos. 21N-41/57/77/79/95).

Conjunto Calle 19N entre Avenidas 5A y 6 (Calle 19N No. 5A-67//73/83).

Avenida 3 Oeste No. 10-152.

Avenida 4 Oeste No. 6-73 (Entre-ríos).

Calle 25N No. 6-30/38.

### **CAPÍTULO III**

#### **CONSERVACIÓN DE ZONAS, SECTORES, RECINTOS Y ESPACIOS ARQUITECTÓNICO-PAISAJÍSTICOS DECLARADOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL INMUEBLE**

**Artículo 27. Del Tipo 4 o preservación urbanística.** La conservación Tipo 4 está dirigida a la preservación de áreas, sectores, conjuntos y espacios y recintos urbanos históricos y/o tradicionales que deben conservar o recuperar sus valores arquitectónicos, urbanos, paisajísticos y, por tanto, mantener el trazado, carácter y forma del espacio público, la calidad ambiental y paisajística como un conjunto formal integrado y como soporte de formas de vida socialmente valiosas. El objeto de preservación urbanística, asignado a estos sectores señalados, complementa los diversos tratamientos urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.

Sin perjuicio del cumplimiento obligatorio de las normas para los inmuebles, predios y espacios protegidos individualmente como bienes de interés cultural ubicados en estas áreas, las intervenciones urbanísticas orientadas a la recuperación, preservación y mantenimiento de estas áreas son las siguientes:

**Consolidación de la estructura urbana.** es aquella que tiene por objeto mantener o recuperar y mejorar las condiciones de especial significación urbanística como la calidad del espacio público, trazado, morfología, edificios destacados y perspectivas urbanas y paisaje. Las obras permitidas son: sustitución de elementos físicos del espacio público dañados como andenes, capa asfáltica, diseño especial de vías peatonales y cambio o diseño de amoblamiento urbano.

**Conservación de la predialidad.** es aquella que tiene como finalidad la preservación de la estructura tipológico-morfológica de un sector en que la mayoría de sus construcciones obedecen a tipos arquitectónicos consolidados históricamente (generalmente pre-modernos) y, por tanto, poseen unidad morfológica por encima de las diferencias en los patrones formales de tipo estilístico. Dada la correspondencia entre división predial (catastro) y variantes tipológicas, la conservación de la división predial es la primera medida de conservación arquitectónico-urbana.

**Rehabilitación.** es aquella dirigida a habilitar de nuevo o habilitar para un nuevo uso una construcción, un predio o un conjunto de predios en función de aprovechar plenamente su potencialidad material, espacial y/o urbanística. Aplican conceptos como 'reciclaje' o

refuncionalización, y procedimientos técnicos como reestructuración y consolidación; a nivel de usos como redensificación es posible, previa consulta y aprobación de Planeación Municipal, operaciones de englobe predial siempre y cuando se mantenga la morfología urbana y los principios generales de los tipos edificatorios.

**Consolidación de la estructura paisajística.** es aquella que tiene como finalidad la restitución de las condiciones ambientales y la calidad paisajística que algunos sectores y espacios y recintos hayan perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones particulares de arborización y calidad espacial, actuando sobre estos sectores sin alterar sus características formales o funcionales. Las obras permitidas son: mantenimiento de las especies arbóreas como poda, fumigación, abono, reposición; recuperación, restauración o reconstrucción de bermas; reparación o reposición de mobiliario urbano; reparación o reposición de bombas de fuentes; reparación, reposición o sustitución de superficies de tránsito.

**Artículo 28. De las normas generales para los sectores de conservación Tipo 4 o de preservación urbanística.** Todo nuevo proyecto que se inscriba en estos sectores de interés patrimonial, deberá consultar la reglamentación propuesta en las fichas normativas para cada una de las áreas de planeamiento, además de las normas generales que se enuncian a continuación:

**Parqueaderos:** a los inmuebles clasificados como de conservación puntual que se encuentren en sectores de conservación urbanística, no se les exigirá garajes distintos de los que posea y permita la edificación original.

**Usos:** las edificaciones localizadas en sectores con tratamiento de conservación urbanística podrán adecuarse interiormente a nuevas actividades debido a cambios de uso o destinación, cumpliendo las restricciones particulares establecidos para cada edificación patrimonial y el sector en general.

**Paramentos:** deben recuperarse los paramentos originales. Se prohíben ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la alteración del tejido urbano y del espacio público en el sector.

**Nuevos espacios públicos:** se permiten obras de transformación que generen espacio público siempre y cuando no se modifique el trazado general, ni se atente contra la morfología y calidad urbana y arquitectónica del sector y estén dirigidos a la puesta en valor de edificios significativos por sus valores formales y/o sus usos sociales.

**Parágrafo.** Los inmuebles (edificios o espacios o recintos) que estén protegidos individualmente por sus valores patrimoniales en un sector de conservación urbanística, deben cumplir con las normas indicadas en su tipo de conservación y con las s normativas adicionales dirigidas a la protección de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos del sector y el mantenimiento de los componentes formales principales del espacio público.

**Artículo 29. Lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 4 o de preservación urbanística en Santiago de Cali:** El siguiente es la lista de bienes de interés cultural inmueble de conservación Tipo 4 o de preservación urbanística en Santiago de Cali:

- 1. Recintos** declarados bienes de interés cultural en el punto c, Numeral 2, del Artículo 173, del Acuerdo Municipal 069 de 2000:

Plaza de Caycedo (Calles 11 y 12, Carreras 4 y 5).  
Parque 20 de Julio o de San Nicolás (Calles 19 y 20, Carreras 5 y 6).  
Parque del Peñón (Calle 3 Oeste, Carrera 3).  
Parque Versalles (Calles 23AN y 23 CN, Avenidas 4 y 5).  
Parque del Corazón o del Perro (Calle 3 Oeste, Carrera 34).  
Parque Miraflores (Calle 4, Carreras 23B y 24).  
Plaza de San Francisco (Calles 9 y 10, Carreras 6 y 7).  
Parque del CAM y Paseo Bolívar.  
Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero (Calles 22 y 23, Carreras 10 y 11).  
Parque del Museo de Arte Moderno La Tertulia (Carrera 1, Calle 5 Oeste).  
Parque Santa Rosa (Calle 10 y 11, Carrera 10).  
Parque Alameda (Calle 7 y 7A, Carreras 23 y 23B).  
Parque del Templo (Calles 6 y 7, Carreras 36 y 36A).  
Conjunto del Centro Administrativo Municipal CAM.

- 2. Se consideran jardines históricos:**

Plaza de Caycedo (Calles 11 y 12, Carreras 4 y 5),  
Parque Versalles (Calles 23AN y 23 CN, Avenidas 4 y 5N) y Calles y Avenidas de Versalles-San Vicente en el área inscrita entre la Avenida de las Américas y la Avenida Sexta.  
La Calle 18N y la Avenida Estación.  
Paseo Bolívar.  
Colina de San Antonio Calle 1 y 2 Oeste, entre Carreras 6 y 10).  
Parque del Acueducto.  
Parque Panamericano (Calle 5, Carreras 34 y 36).  
Parque Miraflores (Calle 4, Carreras 23 B y 24).  
Área de influencia de las casas de hacienda protegidas como bienes de interés cultural.  
Cancha de Golf del Club Campestre de Cali (Calle 5 frente a Unicentro).  
Antiguo Bosque Municipal (Carrera 2 Oeste, Calle 14).

**Se declara como área central de interés patrimonial:**

Barrios de La Merced, San Antonio y San Cayetano, y sectores de San Pedro, Libertadores, Santa Rosa y San Juan Bosco, inscrita entre la Calle 12 entre las Carreras 3 y 6.  
La Carrera 6 entre Calle 12 y 11.  
La Calle 11 entre Carreras 6 y 10.  
La Carrera 10 entre Calles 11 y Calle 8.  
Calle 8 entre Carreras 10 y 14A y Carrera 14A entre Calles 5 y 6.  
Calle 6 al encuentro con la Calle 5 en la Carrera 18.  
Carrera 18 entre Calles 5 y 2 Oeste.

Calle 2 Oeste a la Carrera 14.

Carrera 14 entre Calles 2 Oeste y 4 Oeste.

Calle 4 Oeste a Carrera 4.

Carrera 4 entre Calles 5 y 4 Oeste.

Calle 5 entre Carrera 4 y 3 y Carrera 3 entre Calles 5 y 12.

El Área Central de Interés Patrimonial se subdivide en función de sus características tipológica-morfológicas, usos, ubicación, desarrollo histórico e imagen urbana en Centro Histórico de La Merced, Subárea de San Pedro-Santa Rosa, Subárea de San Juan Bosco, Subárea de San Antonio-San Cayetano y Libertadores.

**Se incluyen como recintos de interés patrimonial:** Por su alta calidad ambiental, trazado, vegetación existente:

Calle 11 Oeste entre Avenidas 3 Oeste y 4 Oeste.

Calle 18N entre Avenidas 9 y 9A.

Calle 2 entre Carreras 42 y 44.

**Artículo 30. Normas generales de recintos declarados como bienes de interés cultural:** Se definen para el territorio municipal las siguientes normas generales en los recintos declarados bienes de interés cultural:

1. Cuando el recinto tenga una declaración como bien de interés cultural pero no esté catalogado como jardín histórico (conservación Tipo 6), debe conservar la arborización existente. Solo se permiten intervenciones que mejoren o refuercen su aspecto ambiental. Toda modificación de la misma deberá contar con concepto positivo del Consejo Municipal de Cultura y de las autoridades ambientales correspondientes.
2. Son indesligables de los recintos declarados bienes de interés cultural las estatuas, monumentos y fuentes situados en ellos e inventariados como patrimonio cultural en el Artículo 173, numeral 3, puntos a y b del Acuerdo 069 de 2000 y, por tanto, solo podrán removerse, o adicionarse por Acuerdo Municipal.
3. Todo mobiliario urbano deberá garantizar la visibilidad total del recinto y mantener las condiciones de uso originales.

**Artículo 31. Área de influencia de recintos declarados como bienes de interés cultural:** Todo recinto está conformado por las edificaciones que lo rodean, incluyendo los predios en las esquinas, las cuales constituyen su área de influencia inmediata. Las normas generales para estas construcciones, en función de la conservación de los valores del espacio, son:

1. Cuando el recinto sea un parque, bulevar, plaza o plazoleta, y al menos una de las edificaciones que conforman el marco de dicho parque sea protegida como bien de interés cultural, se aplica la normativa del área de influencia de dicho inmueble o inmuebles, modificando el régimen de alturas contemplado en el Artículo 181, del Acuerdo 069 de 2000 (POT). Estas alturas son las siguientes:
  - Para la Plaza de Caycedo: se conservan las alturas y edificaciones de los cuatro costados de la Plaza y de las esquinas de la Calle 12 con Carrera. 5, Calle 11 con Carrera 5 y Calle 11 con Carrera 4; toda nueva construcción en la esquina de la Plaza

- conformada por las Calles 12 y Carrera 4, deberá tener la altura de la cornisa superior del Teatro Aristi.
- Para la Plaza de San Francisco: se conserva la altura de dos pisos de plataforma en el frente de la Calle 10 entre Carreras 6 y 7, de la Gobernación y del conjunto de San Francisco. En la Calle 9 entre Carreras 6 y 8, la altura será la de la plataforma baja de la Gobernación sobre esta misma calle, al frente.
  - Para el Parque de San Nicolás: la altura máxima del costado de la Iglesia de San Nicolás es la de la nave principal. La altura máxima del costado del edificio del antiguo Teatro San Nicolás será la del mismo. En los otros dos costados la altura será de cuatro pisos.
  - Para el Parque de La Tertulia: Se conservan las alturas de las construcciones existentes.
2. La altura de las edificaciones que conformen un recinto donde no exista ningún bien de interés cultural inmueble declarado deberá ser la máxima contemplada en las fichas normativas, acorde con las definiciones del Artículo 181 del Acuerdo 061 de 2000, en procura de conseguir la mayor definición espacial de estos recintos. Estas alturas son las siguientes:
- Para el Parque de Miraflores: altura máxima 2 pisos.
  - Para el Parque del Corazón o del Perro: altura máxima: 3 pisos.
  - Parque Eloy Alfaro o del Barrio Obrero: 3 pisos.
  - Parque Alameda: 3 Pisos.
  - Parque del Templete: 3 Pisos.
  - Conjunto del Centro Administrativo Municipal - CAM: conservación de alturas existentes.
2. La altura de las edificaciones que conforman el recinto del Parque de Versalles, la cual no fue determinada en el Artículo anteriormente citado, será la de la construcción más alta existente en cada cuadra, exceptuando las cuadras sobre la Avenida 4, donde se aplicará el régimen de alturas contemplado en la ficha normativa correspondiente a su polígono.
4. Los edificios que conforman un recinto deben conservar los paramentos existentes.
5. La Calle 18N entre Avenidas 9 y 9A, deberá mantener las alturas existentes y, en caso de toda nueva construcción, no deberá sobrepasar la altura de 2 pisos, deberá conservar las bermas empedradas, la vegetación existente; los antejardines deberán mantener el empedrado y los cerramientos de antejardín no deberán sobrepasar una altura de uno punto ochenta (1.80) metros, de la cual la mitad inferior puede ser muro y la superior rejas que garanticen la total transparencia.
6. La Calle 11 Oeste, entre Avenidas 3 Oeste y 4 Oeste, deberá mantener el trazado de la vía, empedrado de bermas y arborización existente y se considera de preservación ambiental.
7. Calle 2, entre Carreras 42 y 44, se considera de preservación ambiental y deberá conservar los empedrados de bermas y antejardines y los muros de cerramiento de antejardín no

superaran en ningún caso una altura de cero punto cuarenta (0.40) metros. Igualmente, deberá conservarse la arborización existente, la cual debe ser inventariada por el Dagma y se considerará como jardín histórico con conservación Tipo 6.

**Artículo 32. Normas específicas para el sector histórico de La Merced.** El conjunto arquitectónico-urbano del Barrio de La Merced comprende el área inscrita entre la Calle 6 entre Carreras 4 y. 6 (incluye los predios a ambos lados de la Calle 6), Carrera 6 entre Calles 5 y Calle 7, Calle 7 entre Carrera 6 y. 3 (incluye los predios a ambos lados de la Calle 7), Carrera 3 entre Calle 7 y Calle de La Escopeta, y Calle de la Escopeta (con los predios de ambos lados) a la Carrera 4. Este conjunto cuenta con protección general como Centro Histórico declarado Monumento Nacional, acorde con la aplicación de la Ley 163 de 1959 y el Decreto 264 de 1963. Esta área incluye, además, edificios que cuentan con declaraciones individuales como bienes de interés cultural, por lo que para su manejo de conservación deben aplicarse los siguientes principios:

1. Para los monumentos nacionales que cuentan con conservación Tipo 1, aplican prioritariamente todas las normas generales de ese tipo de conservación y el área de influencia es el propio Centro Histórico de La Merced. Estos son: Iglesia y Convento de La Merced y Teatro Municipal Enrique Buenaventura. Esta condición se extiende a los bienes de interés cultural con conservación Tipo 1, como es el Centro Cultural de Santiago Cali (ex-FES) y todo aquel que se llegase a proteger con este tipo de conservación.
2. Para los bienes de interés cultural con conservación Tipo 2, aplican prioritariamente todas las normas generales de ese tipo de conservación, y el área de influencia es el propio Centro Histórico de La Merced. Estos son: sede actual de Proartes, actual Palacio Episcopal.
3. Todas las demás construcciones de este sector cuentan con conservación Tipo 3 y aplican todas las determinantes como área de influencia de las construcciones con conservación Tipo 1 y 2.
4. Los predios con demolición parcial deben conservar obligatoriamente su actual fachada y aplicar para las nuevas construcciones las normas generales de conservación Tipo 5 o de conservación tipológica-morfológica.
5. Los predios en los cuales ya ha sido completamente demolido el inmueble original deben aplicar en la nueva construcción las normas generales de conservación Tipo 5 o de conservación tipológica-morfológica.
6. Los predios que en la actualidad son utilizados como parqueaderos deben disponer (transitoriamente hasta que se proceda a una nueva construcción), sobre la fachada exterior, de al menos una crujía cubierta, conformando fachada y manteniendo en ella los patrones formales exteriores de las edificaciones del entorno inmediato como aleros o acroterios, zócalos, acabados exteriores, etc. La superficie de parqueo debe, además, permitir la permeabilidad hacia el suelo. La propuesta debe ser aprobada previo concepto favorable del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
7. Se permiten solo usos culturales, oficinas y vivienda y servicios complementarios a la vivienda.
8. En la Calle 6 entre Carreras 5 y 6 se deberá ampliar el andén de los edificios retrocedidos con una línea de sardinel recta entre sus esquinas.
9. Todos los inmuebles que posean una medianera expuesta a la manera de culata, resultado de 'muelas' producto de retrocesos obligados para nuevas construcciones en normativas

anteriores, deberán dar continuidad al tratamiento de la fachada principal en este costado, requisito obligatorio para aspirar a las compensaciones que tuviesen derecho como bienes de interés cultural.

10. Cuando sea claramente inviable que la edificación que haya generado la 'muela' recupere el paramento original, el inmueble que mantenga este paramento podrá abrir un vano sobre la medianera como forma de dar continuidad a su fachada, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Artículo 33. Área de influencia del sector Histórico de La Merced.** Se define como área de influencia del sector de Histórico de La Merced los predios sobre la Calle 8 de las manzanas comprendidas entre las Carreras 3 y 6 y los predios sobre la Calle 5 de las manzanas entre la Carreras 3 y 6, así como los predios de las manzanas del frente sobre la Carrera 3 entre la Calle de La Escopeta y Calle 8 y Carrera 6 entre Calles 5 y 8. Para esta área de influencia se propone:

1. Sobre la Calle 5 toda nueva construcción debe alcanzar la altura de la construcción más alta existente; las construcciones de las esquinas deberán proveer un empate volumétrico entre los volúmenes sobre la Calle 5 y los volúmenes de las edificaciones contiguas sobre las Carreras 4, 5 y 6 que forman parte del Centro Histórico. Los patios de las nuevas construcciones deben coincidir con los patios y solares de los inmuebles que forman parte del Centro Histórico.
2. Sobre la Calle 5 entre las Carreras 3 y 4, deberá construirse un frente que provea de fachadas con sus correspondientes vanos de estos predios mutilados por la ampliación de la Calle 5.
3. Sobre la Calle 8 entre Carreras 5 y 6, toda nueva construcción deberá alcanzar la altura del edificio de la Lotería del Valle. En la esquina de la Calle 8 con Carrera 5, deberá la nueva construcción contemplar el empate con la altura de las construcciones republicanas ubicadas sobre la Carrera 5.

**Artículo 34. Normas específicas complementarias para San Antonio, San Cayetano y un sector de Libertadores:** El conjunto arquitectónico-urbano conformado por los Barrios de San Antonio, San Cayetano y un sector de Libertadores, delimitado por la Calle 5 entre Carreras 4 y 18, Carrera 18 entre Calles 5 y Calle 2 Oeste, Calle 2 Oeste a la Carrera 14, Carrera 14 entre Calles 2 Oeste y 4 Oeste, Calle 4 Oeste a Carrera 4, y Carrera 4 entre Calle 5 y 4 Oeste, es de conservación Tipo 4 o de preservación urbanística. Esta área incluye además edificios y espacios que cuentan con declaraciones individuales como bienes de interés cultural, por lo que para su manejo de conservación deben aplicarse los siguientes principios:

1. Para la capilla de San Antonio, que está protegida como monumento nacional y, por tanto, cuenta con conservación Tipo 1, aplica prioritariamente todas las normas generales de ese tipo de conservación.
2. El parque de la Colina de San Antonio es área de influencia de la capilla de San Antonio, declarado además como jardín histórico y aplica prioritariamente todas las normas generales de la conservación Tipo 6 o arquitectónico-paisajística.
3. Para todos los inmuebles comprendidos en esta área, exceptuando los predios ubicados sobre la Calle 5, aplica la conservación Tipo 5 o tipológica-morfológica.



4. Esta prohibido todo tipo de voladizo distinto a aleros de cubierta y balcones que correspondan plenamente con un vano de puerta no superior a uno punto cincuenta (1.50). Igualmente, queda prohibido todo balcón a una distancia menor de un (1) metro de la medianera. Todo voladizo sobre espacio público se considera invasión y usufructo indebido del mismo. Los aleros deben ser de un (1) metro de ancho a partir de la línea de paramento y esta dimensión solo podrá ser variada cuando sea necesario para dar continuidad a los aleros de los inmuebles vecinos, tras verificación y concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
5. La faja de predios y construcciones sobre la Calle 5 que son resultado de las obras de ampliación de la misma están eximidos del tipo de conservación de grado 6, aplicado al resto del barrio, al transformarse totalmente la configuración predial. Esta franja deberá tener un tratamiento urbanístico de consolidación y en ella deberá estimularse la localización del uso comercial (definida en las fichas normativas del polígono), con el fin de contribuir a la conservación del barrio. En esta franja la altura máxima de las nuevas construcciones no podrá pasar de la cota más alta de la edificación de la cuadra ya existente y en los predios esquineros deberá proveerse una solución que permita el empate volumétrico con las construcciones preexistentes. En ningún caso, las nuevas construcciones en sus sobreelevaciones podrán generar culatas y el tratamiento de las fachadas deberá ser homogéneo.
6. En esta área no se exigen garajes en las construcciones que originalmente no lo incluyan y sólo podrán habilitar garajes las construcciones en predios de mas de siete (7) metros de frente y que mantengan el acceso mediante zaguán claramente diferenciado y, al menos, un espacio habitado completo sobre el frente de fachada, con sus correspondientes vanos, manteniendo, además, los patrones formales de las construcciones vecinas, como zócalos, aleros o acroterios, proporción de vanos, materiales de fachada, inclinación de planos de cubierta y demás.
7. Los predios que en la actualidad son utilizados como parqueaderos deberán disponer (transitoriamente hasta que se proceda a una nueva construcción), sobre la fachada exterior, de al menos una crujía cubierta, conformando fachada y manteniendo en ella los patrones formales exteriores de las edificaciones del entorno inmediato, como aleros o acroterios, zócalos, acabados exteriores, etc y su diseño debe ser aprobada, previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
8. En los predios que en la actualidad son utilizados como parqueaderos, la superficie de parqueo deberá permitir la permeabilidad hacia el suelo y, en caso de vegetación existente, ésta deberá conservarse completamente.
9. Quedan prohibidos los retrocesos del paramento original de las manzanas y deben recuperarse, cuando sea posible, el paramento original, eliminando las 'muelas' existentes.
10. En las calles en que existen 'muelas', debido a retrocesos producto de normativas anteriores, deberán ampliarse los andenes, eliminando toda discontinuidad geométrica, procurando una línea de sardinel recta entre las esquinas de la cuadra, recuperando la sección original de la vía.
11. Acorde con el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Artículo 196, en este sector se aplican los usos de área de actividad residencial neta, Sin embargo, y previo concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y recomendación del Consejo de Cultura Municipal, es compatible el uso cultural y las viviendas pueden mantener un uso adicional como máximo el tipo de talleres artesanales, talleres

- artísticos, industria gastronómica, industria cultural y similares y que no generen ningún tipo de contaminación (aérea, acústica y demás) incompatibles con el uso prioritario de vivienda del inmueble y del sector. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos inmuebles que poseen locales en su diseño original, pueden mantener el uso comercial y de servicios, siempre que sean de tipo complementario de la vivienda a nivel de barrio.
12. Toda nueva construcción deberá no solo empatar volumétricamente con las construcciones vecinas, manteniendo las constantes tipológicas del sector, sino que este principio se extiende a los espacios libres como patios y solares existentes en los predios vecinos con los cuales debe siempre buscarse su coincidencia.
  13. La altura de las construcciones será de un (1) piso y, excepcionalmente, dos (2) pisos, con concepto favorable previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. No podrá haber sobreelevaciones sobre el nivel de fachada y solo cuando las costas del nivel del terreno descendan al interior del lote o con relación al nivel de la calle, este desnivel podrá ser aprovechado para construir pisos adicionales, sin sobrepasar la altura sobre la vía.
  14. Dado que estos barrios se levantan sobre pendientes, las construcciones se adaptarán a las mismas, manteniendo un perfil urbano escalonado en el sentido de las calles.
  15. Los acroterios (conocidos localmente como áticos) solo se aprobarán cuando los inmuebles contiguos los posean y, en este caso, deberá acusarse con una cornisa la altura interior del inmueble y la sobreelevación del parapeto. En ningún acroterio se podrá tener desagües como gárgolas o elementos de función similar.
  16. Las huertas y arborización de los solares, por su importancia ambiental son objeto de preservación ambiental y el Dagma deberá hacer el inventario correspondiente, estableciendo las medidas necesarias para su preservación así como establecer los beneficios a que pudiesen tener derecho como compensación sus propietarios o poseedores.
  17. Dado que la distribución catastral en este sector está íntimamente ligado con la tipología arquitectónica, no se permite ningún tipo de transformación de los predios existentes, sean englobes o subdivisión predial. Solo se podrá hacer subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal, donde deben ser tratados como áreas comunes el acceso y áreas libres como patios y solares, retrocesos y aislamientos, para lo cual se deberá tener concepto positivo previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Artículo 35. Normas específicas complementarias para el sector de San Bosco.** Se declara de preservación urbanística el sector del Barrio de San Bosco comprendido entre la Carrera 10 entre Calles 5 y 8, Calle 8 entre Carreras 10 y 14, Carrera 14 entre Calles 8 y 5 y, Calle 15 entre Carrera 14 y 10, y aplican las siguientes normas:

1. Esta área se considera área de influencia de los bienes de interés cultural inmueble con conservación individual de los colegios de Santa Librada y del Instituto Técnico Industrial San Juan Bosco, en particular en lo que atañe a su uso como centros educativos y culturales, por lo que son incompatibles usos como moteles, residencias, bares y cantinas, salas de masajes y usos similares.
2. Para todos los inmuebles comprendidos en esta área, exceptuando los predios ubicados sobre la Calle 5, Carrera 10 y Calle 8, aplica la conservación Tipo 5 o tipológica-morfológica. En caso excepcional, y previo concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se podrá proponer englobes de predios para

- proyectos de vivienda que permitan redensificar y mantener la morfología urbana y los principios tipológicos generales como organización espacial y volumétrica, formas de acceso, etc.
3. Para todos los inmuebles comprendidos en esta área, exceptuando los predios ubicados sobre la Calle 5, Carrera 10 y Calle 8, los usos permitidos son residencial y cultural, aunque las viviendas pueden mantener un uso adicional como máximo el tipo de talleres artesanales, talleres artísticos, industria gastronómica, industria cultural y similares y que no generen ningún tipo de contaminación (aérea, acústica y demás) incompatibles con el uso prioritario de vivienda del inmueble y del sector. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos inmuebles que poseen locales, en su diseño original, pueden mantener el uso comercial y de servicios siempre que sean de tipo complementario de la vivienda a nivel de barrio.
  4. Esta prohibido todo tipo de voladizo distinto a aleros de cubierta y balcones que correspondan plenamente con un vano de puerta no superior a uno punto cincuenta (1.50) metros. Igualmente, queda prohibido todo balcón a una distancia menor de un (1) metro de la medianera. Todo voladizo sobre espacio público se considera invasión y usufructo indebido del mismo. Los aleros deben ser de un (1) metro de ancho, a partir de la línea de paramento, y esta dimensión solo podrá ser variada cuando sea necesario para dar continuidad a los aleros de los inmuebles vecinos, tras verificación y concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
  5. Sobre la Calle 5 toda nueva construcción deberá alcanzar la altura de la construcción más alta existente en la manzana en que se encuentra y en los predios esquineros deberá proveerse una solución que permita el empate volumétrico con las construcciones preexistentes. En ningún caso, las nuevas construcciones en sus sobreelevaciones podrán generar culatas y el tratamiento de las fachadas deberá ser homogéneo.
  6. En esta área no se exigen garajes en las construcciones que originalmente no lo incluyan y sólo podrán habilitar garajes construcciones en predios de más de siete (7) metros de frente y que mantengan el acceso mediante zaguán claramente diferenciado y, al menos, un espacio habitado completo sobre el frente de fachada con sus correspondientes vanos, manteniendo además los patrones formales de las construcciones vecinas como zócalos, aleros o acroterios, proporción de vanos, materiales de fachada, inclinación de planos de cubierta y demás. No obstante, para la aprobación de proyectos de vivienda que impliquen un incremento de la densidad, se tendrá en cuenta el impacto que el incremento de vehículos pueda causar en el espacio público del sector, caso en el cual se deberá exigir, como alternativa de solución, la de plantearse en un predio diferente. Las áreas libres de los predios como solares pueden ser utilizadas para estacionamiento, sólo en los casos en que la proporción entre éstas y el área construida lo permita, a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cuyo caso se debe garantizar la permeabilidad del suelo y la presencia de vegetación arbórea que amortigüe los efectos ambientales de la radiación.
  7. Los predios que en la actualidad son utilizados como parqueaderos y talleres automotrices deberán disponer (transitoriamente hasta que se proceda a una nueva construcción), sobre la fachada exterior, de al menos una crujía cubierta, conformando fachada y manteniendo en ella los patrones formales exteriores de las edificaciones del entorno inmediato como aleros o acroterios, zócalos, acabados exteriores, etc. y su diseño debe ser aprobada previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

8. En los predios que en la actualidad son utilizados como parqueaderos la superficie de parqueo deberá permitir la permeabilidad hacia el suelo y en caso de vegetación existente, ésta deberá conservarse completamente.
9. Quedan prohibidos los retrocesos del paramento original de las manzanas y deben recuperarse, cuando sea posible, el paramento original, eliminando las 'muelas' existentes.
10. En las calles en que existen 'muelas', debido a retrocesos producto de normativas anteriores, deberá ampliarse los andenes eliminando toda discontinuidad geométrica, procurando una línea de sardinel recta entre las esquinas de la cuadra, recuperando la sección original de la vía.
11. Con excepción de los predios sobre la Calle 5 y la Carrera 10, los usos permitidos son residencial y cultural, aunque las viviendas pueden mantener un uso adicional como máximo el tipo de talleres artesanales, industria gastronómica, industria cultural y similares y que no generen ningún tipo de contaminación (aérea, acústica y demás) incompatibles con el uso prioritario de vivienda del sector. Sin perjuicio de lo anterior, aquellos inmuebles que poseen locales, en su diseño original, pueden mantener el uso comercial y de servicios siempre que sean de tipo complementario de la vivienda a nivel de barrio.
12. La Calle 5 y la Carrera 10 son corredores comerciales y sus usos son comercio, oficinas e idealmente deben proveer los servicios comerciales y especializados del barrio.
13. La altura de las construcciones sobre fachadas será de dos (2) pisos en función de las alturas de numerosas edificaciones republicanas y art déco existentes en el sector. Podrá haber sobreelevaciones con retrocesos de fachada en sobreelevaciones, a partir del tercer piso, en proyectos que contemplen englobes de predios y uso exclusivo de vivienda, caso en el cual podrán alcanzar hasta cuatro (4) pisos de altura.
14. Dado que estos barrios se levantan sobre pendientes, las construcciones se adaptarán a las mismas, manteniendo un perfil urbano escalonado en el sentido de las calles.
15. Los acroterios (conocidos localmente como áticos) solo se aprobarán cuando los inmuebles contiguos los posean y en este caso deberá acusarse con una cornisa la altura interior del inmueble y la sobreelevación del parapeto. En ningún acroterio se podrá tener desagües como gárgolas o elementos de función similar.
16. Las edificaciones que por motivo de las obras de los puentes del cruce de la Carrera 10 con Calle 5 perdieron parte de su construcción original, o que por demolición del inmueble vecino hoy presentan culatas, deberán construir fachadas sobre la zona verde resultante y podrán abrir nuevos vanos y accesos desde este espacio urbano el cual deberá ser adaptado con un andén contiguo al nuevo paramento generado.
17. La Administración Municipal formulará y desarrollará programas que incentiven la recuperación del uso de vivienda en el sector, tales como subsidios al mejoramiento de vivienda, rehabilitación y reciclaje de edificaciones, exoneraciones parciales de impuestos en operaciones de redensificación, etc.

**Artículo 36. Normas específicas para el sector de San Pedro-Santa Rosa.** El conjunto arquitectónico-urbano de los Barrios de San Pedro y Santa Rosa comprende el área inscrita entre la Calle 12 (con las construcciones a ambos lados) entre la Carrera 1 y la Carrera 6, la Carrera 6 (con las construcciones a ambos lados) entre Calles 12 y 10, la Calle 10 entre Carreras 6 y 10 (incluyendo la manzana completa de la iglesia de Santa Rosa y el hotel Aristi), la Carrera 10 entre las Calles 11 y la 8, la Calle 8 entre las Carreras 10 y 3, y la Carrera 3 hasta

la Calle 11, la Calle 11 entre Carreras 3 y 1, y de la Carrera 1 entre las Calles 11 y 12. Esta área incluye edificios, recintos y jardines históricos que cuentan con declaraciones individuales como bienes de interés cultural, por lo que para su manejo de conservación deben aplicarse los siguientes principios:

1. Para los Monumentos Nacionales que cuentan con conservación Tipo 1, aplican prioritariamente todas las normas generales de ese tipo de conservación y el área de influencia es el propio Centro Histórico de La Merced. Estos son:

Teatro Isaacs. Calle 12 Carreras 3 y 4  
Palacio Nacional. Calle 12 Carrera 4a  
Edificio Otero. Calle 12 Carreras 4ª y 5a  
Catedral de San Pedro. Calle 11 Carrera 5a  
Iglesia de San Francisco. Calles 9 y 10, carreras 5a y 6a.  
Convento de San Joaquín y Torre Mudéjar. Calles 9 y 10, carreras 5a y 6a.

2. Para los bienes de interés cultural con conservación Tipo 2, aplican prioritariamente todas las normas generales de ese tipo de conservación y son:

Capilla de La Inmaculada (iglesia vieja de San Francisco, incluida en el conjunto de San Francisco). Calles 9ª y 10ª con carreras 5ª y 6a  
Antiguo Colegio de San Luis Gonzaga (Calle 9, Carrera 8).  
Hotel María Victoria. Calle 10 N° 3-38  
Hotel y teatro Aristi. Calle 10 N° 9-27  
Teatro Colón y Edificio antiguo Hotel Columbus. Calle 11 N° 9-34  
Edificio Coltabaco (Calle 12, Carrera 1).  
Edificio Garcés (Calle 11 No. 1-07).  
Edificio de Telecom (Carrera 6 Calle 10).  
Edificio Lloreda (Carrera 4 No. 11-33).  
Edificio Payeras (Calle 9, Carrera 1).  
Edificio Zaccour (Carrera 3 No. 11-32).  
Edificio Sierra (Calle 11 No. 3-67).  
Edificio Suramericana (Carrera 5 No 12-16).  
Hotel Astoria (Calle 11 No. 5-16).  
Banco Cafetero (Carrera 4, Calle 13).  
Banco de Colombia (Calle 11, Carrera 6).  
Banco Central Hipotecario (Calle 11, Carrera 3).  
Banco Industrial Colombiano (Calle 11, Carrera 6).  
Edificio Banco de Bogotá (Carrera 4 No. 11-55).  
Edificio Colseguros (Carrera 5 No. 10-63).

3. Son recintos declarados bienes de interés cultural:

Plaza de Caycedo.  
Plazoleta de San Francisco.  
Parque de Santa Rosa.

4. Como jardín histórico la Plaza de Caycedo goza además de conservación Tipo 6 o arquitectónico-paisajística.
5. En esta área se concentran, además, importantes ejemplos de arquitecturas Art Déco, modernas y republicanas que si no cuentan todavía con una declaratoria de protección individual forman parte de todas maneras del patrimonio arquitectónico y urbanístico de Santiago de Cali, conformando el área de influencia de los bienes de interés cultural antes mencionados, conformando el conjunto de mayor densidad simbólica, calidad formal y espacial de la ciudad, por lo que estas construcciones deberán, como principio general, mantener sus características formales exteriores y toda modificación deberá tener concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
6. En las calles en que existen 'muelas' debido a retrocesos producto de normativas anteriores, deberán ampliarse los andenes, eliminando toda discontinuidad geométrica, procurando una línea de sardinel recta entre las esquinas de la cuadra, recuperando la sección original de la vía.
7. Se permite el englobe de predios condicionado a la presentación de un proyecto arquitectónico.
8. Para garantizar el mayor uso social, y el mejor aprovechamiento de ésta, la Administración Municipal formulará y desarrollará programas que incentiven la recuperación del uso de vivienda en el sector, tales como subsidios al mejoramiento de vivienda, rehabilitación y reciclaje de edificaciones, exoneraciones parciales de impuestos en operaciones de redensificación, etc., así como en actividades relacionadas con la hotelería y el turismo.
9. Se podrán hacer intervenciones en el espacio público que tiendan a favorecer el uso peatonal del mismo, fundamentalmente en aquellos ejes que estructuran los recorridos por los principales monumentos históricos y que conectan con el sector de La Merced y el Barrio de San Antonio
10. No se permitirán vidrios de colores, ni polarizados, sino en aquellas vidrieras que las tuviesen originalmente como son algunas de estilo republicano de comienzos del siglo XX y en los vitrales de iglesias.

**Artículo 37. De la conservación Tipo 5 o de conservación tipológica-morfológica.** Es un tipo de protección a nivel arquitectónico que hace posible la preservación urbanística (Tipo 4) en sectores urbanos históricos y/o tradicionales que deben mantener sus valores espaciales y arquitectónicos, mantener el trazado, carácter y forma del espacio público, la calidad ambiental y paisajística como un conjunto formal integrado. La conservación de la tipología arquitectónica toma su sentido ante el hecho de que la mayoría de construcciones de estas áreas obedecen a tipos arquitectónicos consolidados históricamente, poseen unidad morfológica por encima de las diferencias en los patrones formales de tipo estilísticos que pueden variar.

En los sectores en que se aplica este tipo de conservación, todo nuevo edificio o intervención en uno existente debe completar el tejido arquitectónico-urbano y, por tanto, debe integrarse físicamente al mismo a nivel de fachadas y alturas, de las constantes volumétricas y de organización espacial tales como organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, acceso a través de zaguanes, aunque actualizadas a las formas de vida y construcción contemporáneas. En estos casos, la

composición de fachadas hará referencia a patrones generales de elementos como son los de ritmos, disposición y proporción de vanos en el sector.

Dada la correspondencia entre división predial (catastro) y la relación tipológico-morfológica, se considera que la conservación de dicha división predial es la primera medida de conservación arquitectónico-urbana, quedando prohibido englobes y subdivisiones de predios.

**Artículo 38. Consideraciones generales para la conservación Tipo 5 o tipológico-morfológica.** Todas las intervenciones que se ejecuten en predios o inmuebles que se levantan en predios con conservación Tipo 5, deberán garantizar el respeto y conservación de los elementos de fachada, organización espacial y disposición volumétrica invariante en el sector, para lo cual se tienen las siguientes normas:

- **Fachada y volumetría:** conservar las características de las edificaciones del sector en cuanto a materiales de fachada y de cubiertas, tipos de cubierta, alturas y elementos tales como: puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos y colores. Las fachadas deben ser consecuentes con la tipología espacial de la edificación, como por ejemplo, clara identificación de puertas de zaguanes, de espacios habitados, etc.
- **Usos:** dado que este tipo de conservación se hace en función del carácter e identidad del sector urbano en que se levanta, se permiten solo usos acordes con los contemplados en las fichas normativas del polígono en que se insertan.
- **Avisos:** se permiten avisos que no atenten contra los valores formales y estilísticos de la edificación, tales como en los cerramientos, materiales de acabados y cubiertas. Deberán ser removibles y adosados a la edificación y cumplir con las normas establecidas por la reglamentación que al respecto formule la administración municipal, según lo establecido el Acuerdo 110 de 2003 y por el Plan Especial de Protección para el sector.
- **Predialidad:** dado que la distribución catastral está íntimamente ligado con la tipología arquitectónica está prohibido cualquier tipo de transformación de los predios existentes, sean englobes o subdivisión predial, salvo que la normativa específica del sector lo permita en función de operaciones de rehabilitación urbana y redensificación controlada, de lo contrario, solo se podrá hacer subdivisión bajo el régimen de propiedad horizontal, donde deben ser tratados como áreas comunes, el acceso y áreas libres como patios y solares, retrocesos y aislamientos, para lo cual se deberá tener concepto positivo previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**Artículo 39. De la conservación Tipo 6 o conservación arquitectónico-paisajística.** Esta dirigida a recintos, áreas y en general espacios en áreas urbanas o rurales que , además de su valor ambiental, poseen valores espaciales, históricos, artísticos, sociales y culturales que obligan a la conservación de sus características espaciales, de uso, materiales y vegetación, pues son 'una composición arquitectónica, cuyo material es esencialmente vegetal y, por lo tanto, vivo, perecedero y renovable', como lo define el Artículo 2º, de la Carta de Florencia, que rige el tratamiento de este tipo de espacios.

Según la Carta de Florencia: “Determinan la composición arquitectónica de un jardín histórico: su trazado y los diferentes perfiles del terreno; sus masas vegetales: especies, volúmenes, juego de colores, distancias, alturas respectivas; sus elementos constructivos o decorativos; las aguas en movimiento o en reposo’. ‘La autenticidad de un jardín histórico es tanto una cuestión de diseño y proporción de sus partes como de su composición ornamental, o de la elección de los vegetales y materiales inorgánicos que lo constituyen’. Los tipos de intervención son:

Restauración  
Reintegración  
Liberación  
Mantenimiento

**Artículo 40. Consideraciones generales para la conservación Tipo 6 en bienes de interés cultural inmueble.** Todas las intervenciones que se ejecuten en un inmueble con conservación Tipo 6, deberán garantizar el respeto y conservación de los elementos vivos e inertes del espacio protegido.

- **Avisos:** no se permite ningún tipo de aviso dentro de los espacios que gocen de esta protección, distintos a aquellos dirigidos a orientar a la comunidad sobre su mejor uso y cuidado. Estos avisos no deben levantarse mas de veinte (20) centímetros del suelo, ni deben tener sobreelevaciones superiores a los setenta (70) centímetros del suelo, ni dimensiones de ancho superiores con la misma medida. No se permitirá la instalación provisional de pasacalles o cualquier tipo de ocupación terrestre o aérea de estos espacios protegidos.
- **Cerramientos:** el cierre de este tipo de espacios se considera de carácter restringido y para su aprobación debe tener concepto positivo por parte del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.
- **Mantenimiento:** la conservación de la vegetación de los espacios, recintos y jardines históricos, debido a su carácter vivo, obliga al desarrollo de un programa permanente y a largo plazo de renovaciones de las especies originales con ejemplares suficientemente formados.
- **Mobiliario Urbano:** el mobiliario urbano debe corresponder con el mobiliario original. En caso de no poderse reponer este mobiliario o ante la necesidad de incorporar mobiliario no considerado originalmente, éste deberá diseñarse en función de las calidades espaciales, de la vegetación, y en general de la imagen específica de cada espacio. Deberá evitarse la colocación de postes, señales de tránsito y mobiliario urbano que entorpezcan la completa visión del espacio protegido. Igualmente, está prohibida la instalación de todo tipo de torres y antenas visibles.
- **Vegetación:** dado el carácter vivo de la misma, la reposición de ejemplares por enfermedad, muerte, obsolescencia o amenaza de riesgo a la vida humana y a bienes materiales debe ser realizado por ejemplares de la especie original suficientemente



formados. Esto obliga a la existencia de un programa que garantice la renovación de especies originales. Solo en caso de manifiesta inadaptación ambiental o inadecuación (como amenaza a pavimentos, redes, etc.) podrá hacerse la sustitución de las especies por otras nativas de características paisajísticas (tipo de copa, altura, follaje) similares. Debe evitarse, igualmente, la alteración de niveles. Toda modificación de este tipo debe contar para su aprobación con concepto positivo del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y las autoridades ambientales.

- **Protección externa a elementos vegetales:** toda protección a árboles y arbustos dirigidos a garantizar el crecimiento protegido de los mismos deberá garantizar la mayor transparencia posible.
- **Modificaciones en superficies de empedrado:** cuando por razones del uso deba modificarse una superficie de empedrado, esta deberá ser lo menos invasiva, la solución debe garantizar la conservación de la imagen original, la mayor cantidad de superficie verde y en la medida de lo posible conciliar con la vegetación con soluciones como 'adoquines ecológicos', losetas individuales, etc. Debe evitarse, igualmente, la alteración de niveles. Toda modificación de este tipo debe contar para su aprobación con concepto positivo del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y las autoridades ambientales.
- **Usos:** debe mantenerse exclusivamente el uso original. Usos transitorios deben tener concepto positivo del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y deben considerar un plan de manejo específico durante la realización del evento que garantice el máximo cuidado de los distintos elementos inertes y vegetales y las garantías de recuperación o restauración de los mismos, en caso de cualquier daño.

#### **CAPÍTULO IV**

### **DEL MANEJO DEL PATRIMONIO EN ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO EN EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

**Artículo 41. Del patrimonio arqueológico como bien de interés cultural.** Según el Artículo 6, de la Ley 397 de 1997, constituyen el patrimonio arqueológico los “muebles o inmuebles que sean originarios de culturas desaparecidas, o que pertenezcan a la época colonial, así como los restos humanos y orgánicos relacionados con estas culturas. Igualmente, forman parte de dicho patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes”. Acorde con los Artículos 63 y 72 de la Constitución Política, la Ley 48 de 1918, la Ley 163 de 1959 y el Decreto 264 de 1963, la Ley 397 de 1997 y el Decreto 833 de 2002, todo sitio arqueológico es propiedad exclusiva de la Nación. Según el Artículo 72 de la Constitución Política, antes mencionado, los bienes del Patrimonio Arqueológico son además inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, están fuera de toda transacción comercial, no se pueden adquirir por la figura o modo civil de la prescripción adquisitiva de dominio y no pueden ser objeto de embargo y, por lo tanto, no pueden constituirse en prenda de garantía para efectos civiles o comerciales.

**Parágrafo 1.** Constituyen el patrimonio inmueble arqueológico prehispánico los caminos indígenas, terrazas de habitación, obras hidráulicas y de habilitación de terrenos con fines

agrícolas, tumbas y demás modificaciones del entorno físico realizados por nuestros predecesores indígenas en la ocupación del territorio nacional.

**Parágrafo 2.** Constituye patrimonio inmueble arqueológico colonial los caminos, obras civiles como calles, acueductos y en general todo tipo de huella de construcciones del período colonial.

**Parágrafo 3.** Todo inmueble de origen prehispánico, así como los elementos de todo tipo que en él se encuentren, son considerados bienes de interés cultural en consonancia con el Artículo 72 de la Constitución Política y la Ley 397 de 1997, sin necesidad de declaratoria previa y específica, y es obligación de todo ciudadano reportar todo hallazgo arqueológico inmediatamente a las autoridades civiles o policivas más cercanas, las cuales informaran este hecho al Ministerio de Cultura, durante las veinticuatro (24) horas siguientes, tal como lo obliga el Artículo 6, Inciso 3, de la Ley antes mencionada; el Ministerio de Cultura comunicará inmediatamente dicha información al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, 'a efectos de la realización de los estudios técnicos, trámites y decisión de las medidas aplicables' de acuerdo con el Decreto 833 de 2002.

**Artículo 42. Zonas de interés arqueológico.** Son zonas de interés arqueológico aquellas áreas del Municipio de Santiago de Cali con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas de los que existen pruebas e información verificable, que por su importancia cultural y que por estar defendidos por la legislación nacional no pueden ser destruidos bajo ningún concepto.

**Parágrafo 1.** Investigaciones y hallazgos confirman la presencia de sitios arqueológicos en las cuencas de los ríos Pance, Lili, Meléndez y Cali, así como en el corredor Cali-Jamundí. El Artículo 174, del Acuerdo 069 de 2000 (POT), define las zonas de interés arqueológico del Municipio de Cali:

1. Meléndez y Ciudad Jardín.
2. Zona de Pance.
3. Pichindé-Montebello.
4. Farallones de Cali.
5. Kilómetro 18.
6. Felidia.
7. Cristo Rey – Terrón Colorado.

**Parágrafo 2.** La reducción de los límites de cada una de las zonas de interés arqueológico se hará sólo sobre la base de investigaciones que precisen más exactamente las áreas a través de trabajos de prospección arqueológica en todas estas zonas, realizados con aprobación del Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH.

**Parágrafo 3.** Toda reducción de las zonas de interés arqueológico deberá ser aprobada por el ICANH, como entidad delegada para tales fines por el Ministerio de Cultura y, posteriormente a ello podrá ser adoptada por Decreto.

**Artículo 43. De los proyectos y obras en zonas de interés arqueológico en el Municipio de Santiago de Cali.** Las intervenciones físicas de todo tipo en áreas del Municipio de Santiago

de Cali definidas como zonas de interés arqueológico, independiente a su normativa en cuanto uso, alturas, densidades y demás deben contemplar la protección del patrimonio arqueológico como condición legal previa a toda acción, las cuales son:

Prospección arqueológica  
Arqueología de rescate  
Restauración

**Artículo 44. De la prospección arqueológica en el estudio del impacto ambiental de obras que afecten el subsuelo en zonas de interés arqueológico en Santiago de Cali.** En las obras de infraestructura, urbanización y construcción que afecten de cualquier forma el subsuelo en las zonas de interés arqueológico establecidas por el Acuerdo 069 de 2000 (POT), se debe contar con un estudio de impacto ambiental con un programa arqueológico consistente en elementos de prospección, rescate y monitoreo, los cuales se rigen por las disposiciones de la Ley 397 de 1997, la Ley 99 de 1994, Decreto 833 del 2002 y las disposiciones del Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, y demás normas vigentes y su manejo deberá ser aprobado por el ICANH, como única entidad delegada para esos fines por el Ministerio de Cultura.

**Parágrafo 1.** Todo trabajo de prospección, rescate e investigación tiene como marco general el Decreto 833 de 2002 y, en cuanto a la metodología y procedimientos en este tipo de trabajo, debe cumplirse con el 'Manual de procedimientos generales para la preservación del patrimonio arqueológico en los proyectos de impacto ambiental', promulgado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, del 10 de enero del 2003.

**Parágrafo 2.** Las técnicas empleadas regularmente en la prospección arqueológica son la fotointerpretación, recorridos de inspección visual, exploración geoelectrica, barrenos y pozos de sondeo o calicatas.

La fotointerpretación y recorridos de inspección visual se recomiendan para identificar y definir áreas o zonas de interés arqueológico y, por tanto, son tareas básicas de delimitación que tienen como objetivo la planificación y normatización del territorio. Las exploraciones geoelectricas, con barreno y con pozo de sondeo o calicata, se utilizan para confirmar o descartar la presencia de sitios arqueológicos en predios de zonas de interés arqueológico a ser intervenidos mediante trabajos de urbanización, construcción de infraestructura y en general de construcción de cualquier tipo de obra. La exploración geoelectrica es una técnica no invasiva y consiste en mediciones directas que se realizan en superficie estudiando el comportamiento de resistividad eléctrica de los suelos, lo que permite detectar alteraciones en caso de presencia antrópica. Las técnicas de barreno y pozo de sondeo o calicata son invasivas y consisten en perforaciones en el terreno. La primera, de aproximadamente diez (10) centímetros de diámetro, se realiza con el instrumento que le da su nombre y la segunda a través de la excavación de pequeños pozos, de aproximadamente cuarenta (40) centímetros por cuarenta (40) centímetros. Por seguridad de los yacimientos, la no alteración del terreno y facilidad, rapidez y costo, el procedimiento más recomendable es el geoelectrico.

**Artículo 45. Del hallazgo de sitios arqueológicos.** Cuando se encuentren sitios arqueológicos, se deberá disponer la suspensión inmediata de las obras que afecten el subsuelo como excavaciones y/o explanaciones que pudieran afectar dichos sitios.

**Artículo 46. De las obligaciones y medidas preventivas que deben tomar los constructores al realizar obras en zonas de interés arqueológico.** Es responsabilidad de los constructores instruir al personal de las obras en todos sus niveles, en la necesidad de proteger el patrimonio cultural y arqueológico, evitar actos de gauderío y comercio de precolombinos, en obediencia al Decreto 833 de 2002 y al Código Nacional de Policía.

**Parágrafo 1.** Cuando en una obra se encuentren sitios arqueológicos, se dejarán vigilantes con el fin de evitar los posibles saqueos y se procederá a dar aviso inmediato a las autoridades pertinentes como el Ministerio de Cultura y el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, quienes evaluarán la situación y determinarán la manera sobre cuándo y cómo continuar con las obras.

**Parágrafo 2.** Cuando por la naturaleza del hallazgo arqueológico se requiera vigilancia armada, esta deberá ser solicitada y proveída por la Policía Nacional u otros cuerpos de seguridad del Estado.

**Parágrafo 3.** Cuando en la ejecución de obras de cualquier tipo en zonas de interés arqueológico establecidas, los constructores por indolencia, descuido, mal proceder o acción intencionada, alteren, dañen o destruyan sitios arqueológicos y piezas u objetos arqueológicos, serán responsables, a sus expensas, de las labores de recuperación y restauración en el caso necesario de las mismas, sin perjuicio de las sanciones legales contempladas por las Leyes y el Código Nacional de Policía de que fuesen objeto.

**Artículo 47. Del tipo de conservación de los sitios arqueológicos de tipo inmueble.** Los hallazgos de tipo inmueble como tumbas, caminos prehispánicos, etc. su conservación será del más alto grado posible garantizando el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales, siguiendo las directrices para tal efecto del ICANH. Cuando los hallazgos arqueológicos sean de tipo inmueble y estén ubicados en predios propiedad de particulares, estos están obligados, por la Constitución y la Ley, a la defensa y conservación de los mismos.

**Parágrafo 1.** Las obras de mantenimiento señaladas para los bienes inmuebles también se aplican a los yacimientos o evidencias antrópicas físicas visibles, los cuales se deberán mantener en buenas condiciones, de acuerdo con las características que presenta cada uno de estos bienes culturales.

**Parágrafo 2.** El mantenimiento necesario para la conservación de hallazgos arqueológicos de tipo inmueble, ubicados en propiedad de particulares, estará supeditado a las recomendaciones del ICANH para el mismo y debe hacerse por profesionales de la arqueología y la restauración, autorizados por dicha entidad.

**Artículo 48. De la obligatoriedad de propietarios de predios de reparar los daños en el patrimonio arqueológico cuando fuesen responsables.** Cuando un bien inmueble de tipo

arqueológico sea dañado, alterado o destruido por indolencia, descuido, mal proceder o intención de daño por parte de los propietarios del predio en que este se encuentre ubicado, éstos estarán obligados a recuperar integralmente a sus expensas el bien alterado, sin perjuicio de las demás sanciones de tipo legal contempladas por las Leyes Nacionales y el Código Nacional de Policía de que fueran objeto.

## **CAPÍTULO V**

### **AVISOS, LETREROS Y MOBILIARIO EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y SUS ÁREAS DE INFLUENCIA**

**Artículo 49. Definición de anuncio.** Para los efectos de este reglamento, se entiende por anuncio toda palabra, letra o modelo, figura, logotipo, señal, placa, cartel, noticia o representación, con fines de publicidad o propaganda de los bienes y servicios que se ofrecen y de quien (persona natural, empresa, etc.) lo ofrece.

**Artículo 50. Criterios generales de diseño de los avisos en bienes inmuebles de interés cultural.** En edificaciones, recintos, áreas y zonas de conservación por sus valores culturales de tipo histórico, arquitectónico, paisajístico y urbanístico la utilización de avisos de todo tipo no debe competir ni sobreponerse a la imagen de los mismos. Como objetivo general, se debe tener en cuenta que el diseño y colocación de los anuncios debe respetar la composición, homogeneidad y armonía de los inmuebles en los que se coloquen y que tienen el carácter de complemento, con carácter informativo de los usos, servicios y bienes ofrecidos en dichos inmuebles y, por tanto, tienen un carácter secundario, sometido a las condiciones particulares del inmueble.

**Parágrafo.** Todo tipo de colocación de avisos en bienes inmuebles de interés cultural de cualquier tipo deberá ser de carácter reversible.

**Artículo 51. Restricciones y prohibiciones de colocación de avisos y letreros en inmuebles declarados bienes de interés cultural y su área de influencia.** Sobre edificaciones, recintos, espacios y zonas declaradas bienes de interés cultural en el área urbana, así como en las áreas de influencia de bienes de interés cultural en el área rural, no se podrán ubicar vallas publicitarias de ningún tipo, ni se podrán pintar avisos o letreros en sus fachadas, ni colocar avisos o letreros sobre tejados, azoteas, cornisas, balcones, ni ningún elemento ornamental de tipo arquitectónico. Igualmente, está prohibida la colocación de vallas o avisos en árboles, postes u otro elemento constitutivo del diseño paisajístico de jardines históricos, plazas, parques protegidos como bienes de interés cultural, reserva ambiental o patrimonio paisajístico.

**Parágrafo 1:** En las áreas de influencia de bienes de interés cultural declarados monumento nacional no podrá colocarse ningún tipo de valla publicitaria en doscientos (200) metros de distancia de los límites exteriores del mismo. En esta área está prohibido la ubicación de avisos y letreros luminosos exentos y avisos con luces intermitentes.

**Parágrafo 2.** La ubicación de publicidad temporal como globos y dummies y en general publicidad en elementos neumáticos deben ser aprobados por el Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y en ningún caso podrán impedir la visibilidad completa de los edificios

declarados monumentos nacionales y, en todo caso, la ubicación transitoria de estos elementos que se benefician de los valores culturales del entorno deben contemplar el pago previo de derechos con carácter compensatorio, los cuales deben destinarse a las tareas de conservación y defensa del patrimonio cultural inmueble del Municipio, según procedimiento y tarifas especiales que acordará el Consejo Municipal.

**Parágrafo 3.** En ningún momento se podrá permitir el estacionamiento en el área de influencia de los monumentos nacionales de vehículos que funcionen como vallas móviles, salvo que su presencia esté autorizada por el Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y se haga el pago previo de derechos con carácter compensatorio por usufructo de un área de valores culturales acumulados. El procedimiento de cobro y las tarifas las acordará el Consejo Municipal y el destino de las mismas será para el mantenimiento y defensa del patrimonio cultural inmueble del Municipio.

**Artículo 52. Identificación de edificios declarados como bienes de interés cultural.** En los edificios declarados bienes de interés cultural deberá estar colocada una pequeña placa en piedra, con fines didácticos y cuyo diseño estará a cargo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y cuya aprobación será realizada por el Consejo de Monumentos Nacionales o su filial, en el que contenga el nombre del edificio, época histórica de realización, estilo, autor en caso de que se conozca, y la condición de protección del mismo (Vgr: monumento nacional o bien de interés cultural municipal) el cual debe ser legible a nivel peatonal. Distinto a esta placa sólo se permite la ubicación de avisos o letreros y cuyo texto únicamente contenga el nombre o razón social y actividad principal del ocupante. Igualmente, podrá disponerse de logotipos en piedra o metal con una dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros por cincuenta (50) centímetros, colocados en el macizo contiguo de los accesos.

**Parágrafo 1.** Están prohibidos anuncios ajenos al nombre y uso general del edificio.

**Parágrafo 2.** Están prohibidos anuncios en muros, cubiertas, cortinas metálicas, muros laterales, etc.

**Parágrafo 3.** En caso de avisos en ventanas, en todos los vanos con arco el aviso se colocará a partir de la imposta de los mismos. En los vanos rectangulares, el aviso estará colocado en la parte superior del vano. El aviso, letrero o logo deberá ser de un solo color, no ocupar más del cinco por ciento (5%) del área de la vidriera y el vidrio debe mantener sus condiciones naturales de color, transparencia y luminosidad.

**Parágrafo 4.** No se podrá invadir con avisos ningún elemento arquitectónico diferenciado del plano de fachada como columnas, cornisas, balcones, ni podrán fijarse a ellos.

**Artículo 53. Avisos en edificios que conformen recintos o espacios declarados bienes de interés cultural y/o ubicados en las áreas de influencia de edificios declarados monumentos nacionales.** En edificios que conformen recintos o espacios declarados bienes de interés cultural sólo podrán ubicarse avisos o letreros sobre el nombre o razón social y actividad principal del ocupante y están prohibidos avisos o anuncios ajenos al nombre y uso del edificio o la razón social del ocupante.

**Parágrafo 1.** Están prohibidos los avisos luminosos intermitentes y los avisos luminosos exentos.

**Parágrafo 2.** Los avisos deberán tener niveles lumínicos bajos y permitirá siempre que se pueda observar sin deslumbramientos los edificios y el espacio del recinto y sus componentes (vegetación, estatuas, mobiliario).

**Parágrafo 3.** Los avisos no podrán invadir, cubrir ni soportarse en elementos arquitectónicos diferentes a los macizos y llenos de los edificios o los vanos de los mismos.

**Parágrafo 4.** Los avisos en vanos estarán dispuestos en la parte interna superior de los mismos cuando son rectangulares y en los arcos a partir de la imposta de este. El aviso, letrero o logo deberá ser de un solo color, no ocupar más del diez por ciento (10%) del área de la vidriera y el vidrio debe mantener sus condiciones naturales de color, transparencia y luminosidad. Solo se permite un aviso, letrero o logo por vano en la planta baja. No se permiten avisos por encima del segundo piso de la edificación.

**Parágrafo 5.** Para evitar que se altere la paramentación del recinto o espacio los avisos o letreros no pueden desprenderse de la fachada de las edificaciones.

**Artículo 54. Avisos en edificios que forman parte de conjuntos, áreas o zonas de conservación urbanística y/o en edificios declarados bienes de interés cultural del Municipio.** En edificios que forman parte de conjuntos, áreas o zonas de conservación sólo podrán ubicarse avisos o letreros sobre el nombre o razón social y actividad principal del ocupante y están prohibidos avisos o anuncios ajenos al nombre y uso del edificio o la razón social del mismo.

**Parágrafo 1.** En los locales comerciales o de servicios sólo se permite la colocación de un letrero, el cual estará bajo el dintel de los vanos de la planta baja, ocupando una quinta parte de la altura como máximo.

**Parágrafo 2.** Están prohibidos los avisos luminosos intermitentes y los avisos luminosos exentos. Los avisos deberán tener niveles lumínicos bajos y permitirá siempre que se pueda observar sin deslumbramientos los edificios.

**Parágrafo 3.** Los avisos no podrán invadir, cubrir ni soportarse en elementos arquitectónicos diferentes a los macizos y llenos de los edificios o los vanos de los mismos.

**Parágrafo 4.** Los avisos en vanos estarán dispuestos en la parte interna superior de los mismos, cuando son rectangulares, y en los arcos a partir de la imposta de éstos. El aviso, letrero o logo deberá ser de un solo color, no ocupar más del veinte por ciento (20%) del área de la vidriera y el vidrio debe mantener sus condiciones naturales de color, transparencia y luminosidad. Solo se permite un aviso, letrero o logo por vano en la planta baja. No se permiten avisos por encima del segundo piso de la edificación.

**Parágrafo 5.** Para evitar que se altere la paramentación del recinto o espacio los avisos o letreros no pueden desprenderse de la fachada de las edificaciones.

**Parágrafo 6.** Están prohibidos avisos, letreros y en general elementos publicitarios de bienes y productos en las fachadas de los edificios.

**Artículo 55. Mobiliario urbano en áreas de influencia de inmuebles declarados bienes de interés cultural y en zonas, espacios y recintos con igual carácter.** El mobiliario urbano, como casetas de taxis, kioscos de periódicos y revistas, etc., ubicados en el Centro Histórico o en recintos, espacios y zonas consideradas bienes de interés cultural deben ser claramente diferenciados, no ser utilizadas con fines publicitarios, garantizar el máximo de transparencia y deben poder ser removido fácilmente sin deterioro del espacio público. .

**Parágrafo 1.** El mobiliario urbano no debe ocultar o alterar los valores de los inmuebles circunvecinos. Tampoco debe obstaculizar la circulación peatonal en los andenes.

**Parágrafo 2.** No se permite la colocación de mobiliario urbano junto a inmuebles o en espacios declarados monumentos nacionales.

## **CAPÍTULO VI DEMOLICIONES**

**Artículo 56. Demoliciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural de conservación Tipo I.** No se aprobarán demoliciones totales de inmuebles declarados bienes de interés cultural con conservación categoría Tipo I. El Consejo de Monumentos Nacionales y su filial, así como los entes de control y vigilancia del Municipio, deben mantener observancia sobre este tipo de bienes para evitar su deterioro y los ciudadanos y el Estado deben concurrir a su salvaguarda y defensa. En caso de fuerza mayor, el Consejo de Monumentos Nacionales aprobará demoliciones parciales y deberá hacerse el rescate de la mayor cantidad de sus partes.

**Artículo 57. Demoliciones totales o parciales en inmuebles declarados bienes de interés cultural:** Solo se admitirá demoliciones en bienes de interés cultural con grados de protección distintos a los de conservación Tipo I y Tipo 2 en consideración del estado ruinoso de la edificación, ante la concurrencia de alguna de las siguientes causas, previa autorización expresa del Consejo de Monumentos Nacionales:

1. Cuando los primeros auxilios de conservación como cobertura de muros, estructuras y cubiertas y apoyos con piedad amigos, tableros y demás no garanticen la estabilidad estructural del bien y/o partes del mismo, amenazando la vida y bienes de los ciudadanos.
2. Cuando se establezca la imposibilidad económica y técnica para la estabilización y consolidación de la misma. Se considera que existe inviabilidad económica cuando el coste de la reparación supere en más del cincuenta por ciento (50%) del valor material del edificio. Se tiene como obras de reparación aquellas que devuelven el edificio a sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato. En ningún caso, se entenderán como reparación la adaptación a nuevos usos, remodelaciones con fines comerciales o adecuaciones a nuevas condiciones técnicas. El costo de la reparación se determinará por la aplicación de los precios unitarios actualizados para la contratación de obras del municipio o de entidades nacionales.



Se entiende que los daños no son reparables por los medios técnicos normales, cuando la reparación implica la necesidad de demoler y reconstruir la estructura del edificio en más del cincuenta por ciento (50%) del edificio, según peritazgo técnico realizado por la Secretaría Técnica del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.

3. Que junto con la situación de deterioro, existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble y el predio deba someterse a actuaciones de remodelación del entorno urbano.

**Parágrafo 1.** El procedimiento de declaración de ruina estará sujeto a lo dispuesto en la normativa municipal y a las recomendaciones sobre el procedimiento realizados por el Consejo de Monumentos Nacionales o su filial.

**Parágrafo 2.** Cuando el bien inmueble declarado como ruina esté situado en zonas de interés arqueológico o en el Centro Histórico o sea una construcción de origen colonial en su totalidad o en partes, deberá darse anuncio al Instituto Colombiano de Antropología, ICANH, y deberá preverse acciones de arqueología de rescate.

**Parágrafo 3.** En casos de demolición, deberá fijarse el plazo en que haya de iniciarse en aviso visible en el exterior del sitio mismo del inmueble. En casos de riesgo inminente, se expresará a los ocupantes, cuando los haya, del plazo para el desalojo, y en caso extremo se procederá al desalojo por medio de la fuerza pública.

**Artículo 58. Demoliciones en área de preservación urbanística y en áreas de influencia de bienes de interés cultural.** La solicitud de licencia de demolición en áreas de preservación urbanística y en áreas de influencia de cualquier bien de interés cultural inmueble deberá ir acompañada de la correspondiente licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone.

**Parágrafo.** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la legislación nacional vigente, quienes demuelan inmuebles en áreas de preservación urbanística y en áreas de influencia de bienes de interés cultural o realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia o destruyan o alteren elementos del espacio público, deberán restituir los elementos alterados.

**Artículo 59. Conservación parcial de elementos de demoliciones con interés cultural.** Cuando excepcionalmente se imponga la conservación de un elemento o parte de evidente interés histórico-artístico de un edificio o bien inmueble demolido se procurará su incorporación a la nueva construcción que se emplace en el lugar siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético ni se haga una utilización deformante de los valores del elemento conservado. En estos casos, o cuando por las características de la nueva arquitectura, tal incorporación resulte incongruente, el Consejo de Monumentos Nacionales o su filial y/o el Consejo Municipal de Patrimonio Cultural podrán solicitar con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

## **CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTOS**

**Artículo 60. Intervenciones en inmuebles declarados bienes de interés cultural y sus áreas de influencia.** Todo proyecto y tipo de intervención en una edificación declarada bien de interés cultural, objeto de la presente normativa, requiere de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto positivo del Consejo de Monumentos Nacionales o su filial en caso de bienes con conservación Tipo 1, y en el resto de inmuebles y áreas de influencia del Consejo de Cultura Municipal, como requisito previo a la solicitud de licencia ante las Curadurías Urbanas.

**Parágrafo 1.** En caso de intervenciones en edificios existentes como restauración, rehabilitación, y reforma, independientemente del tipo de protección la propuesta debe estar acompañada de: documentación sobre el edificio a intervenir; levantamiento del edificio preexistente con indicación pormenorizada del estado de la edificación; descripción de las características tipológicas del edificio y de sus patrones compositivos y ornamentales (en caso de existir); descripción fotográfica del edificio existente y del tramo de calle en el que se ubica; planimetría a igual escala del levantamiento de la intervención propuesta identificando claramente los elementos preexistentes y los nuevos, así como los que se eliminan; alzado del tramo de calle en el que se ubica el edificio, con indicación del estado actual y propuesto, y justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno; memoria justificativa de la obra propuesta.

**Parágrafo 2.** En el caso de proyectos en áreas de preservación urbanística con protección tipológica-morfológica deberá presentarse el nuevo proyecto inserto en el plano digital para la manzana en que se encuentra el predio, identificando claramente la continuidad de la disposición volumétrica y espacial deducida de las invariantes tipológicas de llenos y vacíos del sector. Igualmente, deberá presentar la fachada del proyecto inserta en el alzado completo de las construcciones de la calle y mostrar la forma de continuidad de los patrones formales de las fachadas del sector con las edificaciones en el nuevo proyecto.

**Parágrafo 3.** Toda nueva construcción proyectada en el área de influencia de cualquier bien de interés cultural inmueble debe considerar a éste como condicionante proyectual del lugar. Para ello, es preceptivo la presentación como información del proyecto, los alzados completos de las construcciones de la calle donde se ubicará el nuevo edificio, incluyendo la propuesta del proyecto presentado para aprobación y el bien inmueble objeto de protección. En el caso de construcciones en predios contiguos a bienes de interés cultural deberá presentarse junto con los alzados, la axonometría en que se muestre la articulación volumétrica del nuevo proyecto con el edificio protegido, cuando ello fuese permitido, y la planta de cubiertas realizada con base en el plano digital del Municipio de Santiago de Cali, mostrando las posibles correspondencias espaciales en áreas libres como patios y solares.

**Artículo 61. Aprobación de proyectos y obras de conservación de inmuebles de tipo arqueológico.** Todo proyecto de intervención en un inmueble de tipo arqueológico debe ser presentado al Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, como ente delegado para tales efectos por el Ministerio de Cultura.

**Parágrafo 1.** Solo se pueden adelantar obras en bienes inmuebles de tipo arqueológico con la aprobación del proyecto y de la obra por parte del Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH.

**Parágrafo 2.** Solo pueden realizar intervenciones en cualquier inmueble de tipo arqueológico profesionales con formación acreditada en restauración y arqueología que cuenten con la aprobación del ICANH.

**Parágrafo 3.** El ICANH es el único ente autorizado para la vigilancia de las obras y podrá delegar en instituciones científicas como el INCIVA, universidades o museos arqueológicos la vigilancia e interventoría de las mismas cuando lo considere necesario.

**Parágrafo 4.** Toda intervención en el patrimonio inmueble de tipo arqueológico debe ser informado a la filial del Consejo de Monumentos Nacionales y al Consejo de Patrimonio Cultural Municipal.

**Artículo 62: Identificación del tipo de obra en ejecución en bienes de interés cultural, áreas de preservación urbanística y áreas de influencia de bienes de interés cultural.** Cualquier tipo de obra que se realice en un bien de interés cultural inmueble o en áreas de preservación urbanística o áreas de influencia de bienes de interés cultural debe poseer un aviso identificatorio indeleble, claramente legible y a una altura y distancia de los peatones donde este registrado el tipo de intervención, el nombre del arquitecto proyectista y su matrícula, el nombre del ingeniero o arquitecto constructor a cargo de la obra y su matrícula, la licencia de construcción y el nombre del curador que la extendió.

## **CAPÍTULO VIII VALORACIÓN Y DIVULGACIÓN**

**Artículo 63. Identificación y Valoración del Patrimonio Inmueble.** La Administración Municipal fomentará el estudio, inventario, catalogación y valoración de bienes inmuebles en el Municipio de Santiago de Cali, con el fin de incrementar la contabilidad del patrimonio inmueble de Santiago de Cali en temas como las arquitecturas republicanas, art déco, modernas y la arquitectura rural. Igualmente, fomentará el estudio prospectivo de las zonas arqueológicas en las áreas de nuevo desarrollado contempladas en el Sur de la ciudad.

**Artículo 64. Difusión y educación sobre el patrimonio inmueble.** La Secretaría de Tránsito y Transporte, con el apoyo del Consejo de Cultura Municipal, y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá difundir entre todos los conductores de servicio público el conocimiento de todos y cada uno de los monumentos nacionales, sus datos y valores y, para tal efecto, al menos una vez al año, realizará programas de visitas y capacitación turística para tal efecto, para que estos sirvan de multiplicadores y orientadores en la comunidad y frente a los turistas.

**Artículo 65. Fondo para el patrimonio arquitectónico-urbano de Santiago de Cali.** La Administración Municipal constituirá un fondo para la conservación del patrimonio arquitectónico-urbano propiedad del Municipio de Cali, que garantice su mantenimiento y conservación y los trabajos de restauración y rescate cuando fuesen necesarios. Para tal efecto se creará el rubro correspondiente, con un porcentaje del cinco (5%) de la recaudación por concepto de Estampilla para la Cultura.

## **CAPÍTULO IX BENEFICIOS - SANCIONES**

**Artículo 66. De las compensaciones a propietarios de bienes de interés cultural con conservación Tipo 1 y 2.** Dado que los bienes de interés cultural son de interés público y ayudan a la valorización efectiva de su entorno, al tiempo que se ven limitados en su explotación como objeto de renta por parte de sus propietarios, quienes están obligados al cuidado de estos mismos y a la preservación del área de influencia, estos deben ser compensados aplicándole la tarifa del 50% a que se hace referencia en el artículo 11 del Acuerdo 31 del 1998, porcentaje este que se considera se utiliza para el cuidado y mantenimiento permanente del bien.

**Parágrafo 1.** En caso de obras urgentes de restauración dirigidas a garantizar la preservación del inmueble, los costos en que se incurra, en el caso de ser asumidos por los propietarios, previo presupuesto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal o entidad que el mismo delegue para este fin, tendrán el carácter de donación legal al Municipio de Santiago de Cali, con el fin de obtener los beneficios tributarios a que los propietarios tuviesen derecho.

**Parágrafo 2.** En el caso de las casas de hacienda donde las áreas de influencia están íntimamente ligadas a la conservación de las condiciones preceptuales de las edificaciones, estos predios no gozan de las condiciones del mercado inmobiliario respecto a posibilidades de urbanización o cualquier otro tipo de operación inmobiliaria, por lo que no podrá ser clasificada dentro de la estratificación de su entorno y los avalúos catastrales deben contemplar la pérdida del carácter estrictamente comercial del mismo.

**Artículo 67. Compensación a particulares en el caso de incurrir en gastos en el cuidado del patrimonio arqueológico inmueble.** En caso de obras urgentes de restauración dirigidas a garantizar la preservación de inmuebles arqueológicos en predios propiedad de particulares, los costos en que se incurra, en el caso de ser asumidos por los propietarios, previo presupuesto aprobado por el ICANH, estos tendrán el carácter de donación legal al Municipio de Santiago de Cali, con el fin de obtener los beneficios fiscales a que tuviese derecho e igualmente tendrá derecho a una exención del cien por ciento (100%) del impuesto predial correspondiente al tiempo en que duren las obras de restauración.

**Parágrafo.** Cuando una intervención tendiente a la conservación de un inmueble de tipo arqueológico sea financiada por entes gubernamentales con dineros públicos, el propietario podrá solicitar como contraprestación al hecho de verse limitado en el usufructo de su bien, una exención del cien por ciento (100%) del impuesto predial correspondiente al tiempo en que duren las obras de restauración.

**Artículo 68. De las compensaciones a propietarios de predios por suspensión de obras debido a la existencia de hallazgos arqueológicos, trabajos de arqueología de rescate e investigación arqueológica.** Cuando se suspenda la construcción de una obra por haberse realizado un hallazgo de un sitio arqueológico, los propietarios del predio serán eximidos del

pago del cien por ciento (100%) del impuesto predial durante el tiempo equivalente a dicha suspensión, en compensación por la restricción temporal del uso de su bien inmueble.

**Parágrafo.** Cuando en el predio en que se haga un hallazgo arqueológico, posteriormente al mismo, se desarrollen investigaciones arqueológicas aprobadas por el ICANH, los propietarios serán eximidos del pago del cien por ciento (100%) del impuesto predial durante el tiempo equivalente a la duración de la misma, en compensación por la restricción temporal del uso de su bien inmueble.

**Artículo 69. Solicitud de exención del 50% del impuesto predial.** Los propietarios o poseedores de los inmuebles clasificados como de conservación Tipo 1 y conservación Tipo 2, así como de conservación Tipo 5, en áreas de preservación urbanística, que tengan uso residencial y que se encuentren en buen estado de uso y conservación, podrán solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, DAPM, concepto para la exención del cincuenta por ciento (50%) del impuesto predial. Una vez recibida la solicitud, el DAPM verificará el cumplimiento de las normas aplicables al inmueble, su buen estado y la preservación de las condiciones originales de fachadas, antejardines, andenes y bermas, en el caso de que las hubiere. Si el inmueble cumple con los requisitos establecidos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal comunicará a la Tesorería Municipal el concepto de aprobación, de lo cual informará al peticionario. En caso contrario, informará al interesado sobre las acciones que debe ejecutar para la expedición del concepto aprobatorio.

**Artículo 70. Fomento a la vivienda en sectores de preservación urbanística con equiparación con el estrato Uno para el cobro de tarifas de servicios públicos.** Los propietarios o poseedores de los inmuebles clasificados en las categorías de conservación integral y tipológica, que tengan uso residencial y que se encuentren en buen estado de conservación, tendrán derecho a solicitar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, concepto positivo para la equiparación del inmueble con el estrato uno (1), para efectos del cobro de servicios públicos. Una vez recibida la solicitud, el Departamento verificará el cumplimiento de las normas de conservación y uso del inmueble. Si el inmueble cumple con los requisitos establecidos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal comunicará a las Empresas de Servicios Públicos el concepto de equiparación del inmueble al estrato uno (1), de lo cual informará al peticionario. En caso contrario, informará al interesado sobre las normas a cumplir para la expedición del concepto. La equiparación de que trata este Artículo tendrá una vigencia de dos (años) contados a partir de la fecha de su expedición y ésta solo será renovada mediante nueva solicitud y verificación del cumplimiento de las normas por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quien de nuevo realizará el procedimiento correspondiente.

**Parágrafo:** El inmueble perderá automáticamente la equiparación al estrato uno (1), en caso de incumplimiento con las normas establecidas para la conservación de los bienes de interés cultural o el cambio de uso residencial.

## **CAPÍTULO X COMPLEMENTARIEDAD NORMATIVA**

**Artículo 71. Fichas normativas.** La presente normativa se incorpora a las fichas normativas respecto de los bienes de interés cultural inmueble incluidos en cada uno de los polígonos de los que tratan.

**Artículo 72. Catálogo de fichas individuales de bienes de interés cultural.** La presente normativa incorpora como documento de referencia y manejo las fichas individuales de cada uno de los bienes de interés cultural Municipal del Municipio de Santiago de Cali, a los que hace referencia la presente normativa.

Dado en Santiago de Cali, el día ( ) de de dos mil seis (2006).

**EL PRESIDENTE:**

**EL SECRETARIO:**

Proyecto de Acuerdo, presentado por el Alcalde de Santiago de Cali, APOLINAR SALCEDO CAICEDO.

PROYECTO DE ACUERDO 'POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO-ARQUITECTÓNICO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- PEPP'

PROYECTO DE ACUERDO 'POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO-ARQUITECTÓNICO DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI- PEPP'