



PEMP Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Santiago de Cali

Formulación

Santiago de Cali, junio de 2012
Actualización, diciembre de 2014



Libertad y Orden
Ministerio de Cultura
República de Colombia



Gobernación del
Valle del Cauca



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI



Universidad
del Valle



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN —PEMP— DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTIAGO DE CALI

FASE II. FORMULACIÓN

Dirección General

Arq. Ricardo Hincapié Aristizábal

Asesores

Arq. Planificador Urbano, Ramiro Bonilla Sandoval
Ingierno en Movilidad, Ciro Jaramillo
Arq. Patrimonio, Diego Carrejo
Abogada. Olga Monsalve Morales
Arq. Historiador, Jacques Jean Aprile-Gnisset
Economista. Júber Galeano L.
Arqueóloga. INCIVA. Sonia Blanco
Ad. Medio Ambiente. Ana María Vicente Álvarez
Antropóloga, Procesos de Participación, Amparo Velásquez Peñaloza
Prof. Cultura y Turismo. Claudia Patricia Restrepo Tello
Estadística. Neyla Andrea Buitrago

Equipo Base

Coordinador: Arq. Sandra Milena Becerra Díaz
Arq. Alaidy Salguero Sabogal
Arq. Juan Guillermo Marín
Estudiante en práctica: Comunicadora Susana Caldas
SIG: Ing. Topográfico Astrid Helena Patiño

Colaboradores: SIG: Ingenieros Topográficos
Sandra Yadira Paredes
Jorge Hernán Navarro

Santiago de Cali, junio 2012

Equipo Actualización

Coordinador. Arq. León Darío Espinosa
Economista. Diana Marcela Méndez
Economista. Beatrice López
Economista. Lorena Niño Zambrano
Arq. Juan Guillermo Marín Londoño
Estudiante en práctica. Economista Andrea Rosa

Santiago de Cali, diciembre 2014



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	1
2	LA VALORACIÓN DEL BIC DEL GRUPO URBANO	3
2.1	VALORES A CONSERVAR	3
2.1.1	<i>Valor Histórico</i>	3
2.1.2	<i>Valor Estético</i>	3
2.1.3	<i>Valor Simbólico</i>	4
3	CONTEXTO URBANO Y ORDENAMIENTO LOCAL	7
3.1	CONTEXTO URBANO	7
3.2	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL —POT—	9
3.2.1	<i>El Centro Histórico es el Centro Tradicional</i>	10
3.2.2	<i>Tratamiento Urbano</i>	11
3.2.3	<i>Áreas de Actividad</i>	13
3.2.4	<i>Unidad de Planificación Urbana</i>	14
3.2.5	<i>Proyectos sectoriales y estudios puntuales</i>	15
3.2.6	<i>Estímulos al Patrimonio Construido</i>	16
3.2.7	<i>El PEMP y el Plan de Desarrollo 2012 – 2015</i>	17
4	VISION Y OBJETO DEL PEMP	20
4.1	VISIÓN	20
4.2	ACUERDOS	20
4.3	OBJETIVOS	21
4.3.1	<i>Objetivo General</i>	21
4.3.2	<i>Objetivos Específicos</i>	22
5	DELIMITACIÓN DEL ÁREA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA	24
5.1	ÁREA AFECTADA	24
5.2	ZONA DE INFLUENCIA	25
6	NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN	27
6.1	NIVEL 1: CONSERVACIÓN INTEGRAL	27
6.2	NIVEL 2: CONSERVACIÓN DE TIPO ARQUITECTÓNICO	31
6.3	NIVEL 3: CONSERVACIÓN CONTEXTUAL	32
7	CONDICIONES DE MANEJO	35
7.1	ASPECTO FÍSICO-TÉCNICO	35
7.1.1	<i>Sistema de Patrimonio</i>	35
7.1.2	<i>Sistema Ambiental</i>	37
7.1.3	<i>Sistema de Espacio Público</i>	40
7.1.4	<i>Sistema de Accesibilidad y Movilidad</i>	41
7.1.5	<i>Sistema de Equipamientos</i>	61
7.1.6	<i>Sistema de Servicios Públicos</i>	61
7.1.7	<i>Planteamiento Normativo</i>	61
7.2	ASPECTO ADMINISTRATIVO	78



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7.2.1 *Gestión Institucional del PEMP*..... 78

7.2.2 *Escenarios posibles para el manejo de los aspectos administrativos del PEMP*..... 78

7.2.3 *Propuesta del PEMP del Centro Histórico de Cali (2012)*..... 86

7.2.4 *Propuesta de manejo y ejecución del PEMP en el marco de la gestión Municipal (Actualización 2014)*..... 87

7.3 ASPECTO FINANCIERO **90**

7.3.1 *Portafolio de programas y proyectos* 90

7.3.2 *Propuesta de manejo económico y Financiero* 131

7.3.3 *Fuentes de recursos y aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo* 134

7.3.4 *Estudio de oferta y demanda de vivienda en Cali*..... 134

7.3.5 *Simulación Financiera*..... 141

8 PLAN DE DIVULGACIÓN **168**

8.1 PROGRAMAS DEL PLAN DE DIVULGACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CALI..... **169**

8.1.1 *Programa de reconocimiento del patrimonio cultural del centro de Cali*..... 169

8.1.2 *Programa de Educación y Divulgación* 172

8.1.3 *Programa: “Centro Histórico Memorable”, Apropiación de las Manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo escenarios del Centro*..... 173

9 ANEXOS **176**



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

LISTADO DE PLANOS DE FORMULACIÓN

PFCH-1	Delimitación Centro Histórico: Área Afectada y Zona de influencia (que contenga la nomenclatura y números catastrales de los predios incluidos)
PFCH-2	Niveles Permitidos de Intervención
PFCH-3	Patrimonio Arqueológico
PFCH-4	Áreas de Actividad
PFCH-5	Edificaciones Consolidadas
PFCH-6	Alineamientos
PFCH-7A	Alturas Desarrollo por Lote Individual
PFCH-7B	Alturas Desarrollo por Manzana
PFCH-8	Estructura de Espacio Público
PFCH-9	Jerarquización Vial
PFCH-10	Sentidos Viales
PFCH-11	Sistema Integrado de Transporte Masivo SITM
PFCH-12	Secciones Viales
PFCH-13	Estructura Ambiental
PFCH-14	Propuesta Integral de Recuperación Urbana: Localización de Proyectos



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

INDICE DE IMAGENES

Imagen 1. Contexto urbano del Centro Histórico de Santiago de Cali. Elaboración propia.	8
Imagen 2. El Centro Tradicional como elemento contiguo a la centralidad del norte.	11
Imagen 3. Tratamientos urbanísticos propuestos por el raPOT.	12
Imagen 4. Áreas de actividad definidas en el raPOT.	13
Imagen 5. El centro histórico al interior de la Unidad de Planificación Urbana No. 6.	14
Imagen 6: Centro Histórico de Cali, superficie, manzanas y predios Según área afectada y zona de influencia	26
Imagen 7: Patrimonio Ambiental en el Centro Histórico.	40
Imagen 8: Localización de los puntos de acceso y salida del Centro Histórico de Cali.	42
Imagen 9: Sentidos vial del Centro Histórico y relación la ciudad de Santiago de Cali.	43
Imagen 10: Parqueaderos propuestos y a sostener en el Centro Histórico de Cali.	45
Imagen 11: Bahías para automotores en el Centro Histórico de Cali.	46
Imagen 12: Jerarquías viales el Centro Histórico de Cali, según el POT (Acuerdo 069 de 2000).	49
Imagen 13. Caracterización de sub-áreas de la Fase I del PEMP.	51
Imagen 14. Caracterización de sub-áreas de la Fase I del PEMP.	53
Imagen 15. Sección Transversal de Carrera 4 y Carrera 5 entres calles 5 y 8.	54
Imagen 16. Sección Transversal de Carrera 4 y Carrera 5 entres calles 8 y 13.	55
Imagen 17. Sección Transversal de Calle 10 entres carreras 10 y 5.	56
Imagen 18. Sección Transversal de Calle 8 entre Av. Colombia y Carrera 10.	57
Imagen 19. Detalle Sección Transversal Calle 8 entre carreras 6 y 8, Bahía STM- MIO ALIMENTADOR.	58
Imagen 20. Sección Transversal de vías locales del Centro Histórico de Santiago de Cali.	59
Imagen 21. Sistema Integrado de Transporte Masivo SITM-MIO, interno y vías de borde del Centro Histórico.	60
Imagen 22. Áreas de Actividad propuestas para el Centro Histórico de Cali.	63
Imagen 23. Estructura de gestión municipal del PEMP.	90
Imagen 24. Esquema del modelo económico para el Centro Histórico de Cali.	132
Imagen 25. Esquema financiero de partida para el Centro Histórico de Cali.	133
Imagen 26. Balance de disponibilidades de recursos de inversión (caja) para invertir en Centro Histórico de Cali.	134



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Homologación de áreas de actividad definidas en el PEMP. Elaboración propia.....	14
Tabla 2. Programas y proyectos en relación con el PEMP.	15
Tabla 3. Estudios a ser ejecutados en el marco del nuevo POT.	16
Tabla 4. Componentes y programas en relación directa con el PEMP.	18
Tabla 5. Proyectos en relación directa con el PEMP.	19
Tabla 6: Área Afectada	25
Tabla 7: Zona de Influencia Sub Área 1	25
Tabla 8: Zona de Influencia Sub Área 2	26
Tabla 9: Listado resumen de los predios de Nivel I de intervención que contienen BIC del Centro Histórico de Cali	27
Tabla 10: Listado de Bienes de Interés Cultural de Ámbito Nacional y Local en el Centro Histórico de Cali	31
Tabla 11: Listado de Bienes de Nivel II (Arquitectónico) en el Centro Histórico de Cali	31
Tabla 12: Listado de Bienes de Nivel III (Contextual) en el Centro Histórico de Cali	32
Tabla 13: Descripción del Tipo de Obra según el nivel de intervención.....	34
Tabla 14: Patrimonio ambiental en el Centro Histórico.....	37
Tabla 15: Perfiles viales de la Calle 8 Centro Histórico y tipo de flora a plantar.	38
Tabla 16: Especies vegetales para arborización Centro Histórico.....	39
Tabla 17: Localización de estacionamientos en el Centro Histórico de Cali	44
Tabla 18: Jerarquía vial en el Centro Histórico de Cali	48
Tabla 19: Jerarquía vial en el Centro Histórico de Cali	52
Tabla 20. Instancias de decisión en el PEMP.....	88
Tabla 21: Programas y proyectos del PEMP del Centro Histórico de Cali.....	91
Tabla 22: Programas y proyectos del PEMP del Centro Histórico de Cali.....	93
Tabla 23. Programas y proyectos del PEMP del Centro Histórico de Cali.....	129
Tabla 24. Ventas en unidades por estrato socioeconómico.	135
Tabla 25. Área e indicador de espacio público según tipo para el Centro Histórico de Cali.....	144
Tabla 26. Carga urbanística promedio cubriendo la cualificación y mantenimiento	145
Tabla 27. Aportes por edificabilidad en la modalidad manzana	146
Tabla 28. Aportes por edificabilidad en la modalidad predio individual	146
Tabla 29. Valor Comercial Manzanas en el PEMP	147
Tabla 30. Valor Catastral Manzanas en el PEMP	148
Tabla 31. Valor de la Construcción Manzanas en el PEMP	148
Tabla 32. Área de Englobe Manzanas en el PEMP	149
Tabla 33. Área de Ocupación Manzanas en el PEMP	150
Tabla 34. Área Construida a Demoler en el PEMP	150
Tabla 35. Área Propuesta para Vivienda en el PEMP	151
Tabla 36. Área Propuesta para Locales en el PEMP	152
Tabla 37. Área Propuesta para Oficina en el PEMP	152
Tabla 38. Área Propuesta para Parqueadero en el PEMP	153
Tabla 39. Precios de Venta Promedio/M2 Productos Inmobiliarios del PEMP	153
Tabla 40. Costos y gastos presupuestados en el PEMP.....	155
Tabla 41. Proyección económica Calle 8.....	156
Tabla 42. Proyección económica Calle 13.....	157
Tabla 43. Proyección económica Calle 11.....	158
Tabla 44. Proyección económica Carrera 10.....	159
Tabla 45. Proyección económica Avenida Colombia.....	160
Tabla 46. Indicadores de Rentabilidad del Proyecto Inmobiliario según Eje	161
Tabla 47. Estimación de los flujos de venta por producto inmobiliario según eje priorizado.....	163
Tabla 48. Cronograma de Intervenciones del PEMP y Privadas según cada eje priorizado.....	163
Tabla 49. Presupuesto de los Programas y Proyectos Priorizados del PEMP	166
Tabla 50. Aportantes y sus contribuciones al presupuesto del PEMP	167
Tabla 68: Cronograma de inversiones según Corto, mediano y largo plazo por responsable de gestión del recurso.	
Fuente: Elaborado Equipo PEMP.....	169



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

INDICE DE ANEXOS

1. Planos de formulación
2. Informe de Cartografía
3. Fichas de Programas y Proyectos
4. Proyecto de Resolución
5. Planos Normativos
6. Fichas Específicas de Norma por Manzana
7. Presentación resumida del PEMP del Centro Histórico de Cali (Power Point).



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

1 INTRODUCCIÓN

Desde la época del Centro Histórico de Cali declarado Monumento Nacional en el año 1959 a la del Centro Histórico del Plan Especial de Manejo y Protección del año 2011, ha corrido mucha agua bajo los puentes. Pasamos de un centro homogéneo en cuya morfología urbana de paramentos continuos predominaban las construcciones de los periodos de Tradición Colonial y Republicano —con distribuciones en torno a patios, con grandes vacíos al interior de las manzanas y abundante vegetación, con calles y plazuelas de conformación y perfiles casi intactos desde la colonia— a un centro que ha experimentado los efectos de continuas oleadas de modernización que terminaron erradicando casi en su totalidad la herencia colonial y republicana y que condujeron una radical transformación de la imagen del centro de la ciudad.

Imagen en la cual los edificios modernos tienen el peso mayor y que ha dado por resultado a un centro cuyo rasgo más evidentes y característico es su heterogeneidad volumétrica, espacial y formal. Heterogeneidad agravada por el evidente deterioro visual que creó la sucesión en el tiempo de tipos edificatorios proyectados bajo el ingenuo presupuesto que una vez desaparecidas “las muelas” y se completaran los nunca claros y siempre cambiantes perfiles viales podríamos tener el anhelado centro que los nuevos edificios modernos —los cuales erigidos en esas condiciones no podían más que ignorar su contexto— anunciaban.

Fijar un contexto tanto normativo, como proponer un paquete integral de programas y proyectos —que responda a estas condiciones de heterogeneidad y visibilice y valore el patrimonio construido— es el principal reto de la formulación de este PEMP, sustentado por la comunidad.

Esto ha conducido a plantear como lineamiento general la intervención por manzana, debiendo los proyectos atender de manera rigurosa un claro imperativo: resolver los empates tanto en altura, como en planta y perfil. Este ejercicio conocido en el urbanismo inglés como la solución de empate, que responde a las condiciones particulares de cada manzana, puede dar lugar a dos tipos de intervenciones: la primera, la intervención predio a predio, para la cual la edificabilidad la determina una norma obligatoria; la segunda, en la que los aprovechamientos los define adicionalmente la aprobación de un anteproyecto de manzana acordado previamente entre vecinos.

En busca de la sostenibilidad del PEMP y la consecuente ejecución de los programas y proyectos planteados, a partir de la revisión respectiva, el Departamento Administrativo de Planeación —DAPM— de la Alcaldía de Santiago de Cali, puntualizó algunos aspectos —sin detrimento del patrimonio valorado— principalmente en torno al esquema financiero, las posibilidades inmobiliarias presentes en aquellas zonas factibles de procesos de renovación urbana y la debida articulación con los lineamientos de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial —POT— y la normatividad vigente.

Con esta elemental lógica, este PEMP busca ante todo no congelar el Centro, sometiéndolo a partir de una norma genérica a una camisa de fuerza, sino apuntar a su valoración en el



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

tiempo, entiendo que el proyecto de arquitectura tiene mucho que aportar y enriquecer al Centro Histórico en el futuro; aportaciones que tendrán un claro propósito, que es la línea directriz que atraviesa la formulación de este PEMP: *la valoración del patrimonio existente*.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

2 LA VALORACIÓN DEL BIC DEL GRUPO URBANO

2.1 Valores a Conservar

2.1.1 Valor Histórico

El centro de la ciudad ha sido el escenario de los principales acontecimientos que han signado la historia de la ciudad. La vida y la historia de nuestra urbe, ha tenido y tiene aún en este pequeño lugar (si lo comparamos con la extensión de la ciudad de hoy) su eje de gravitación y su epicentro. Más de 200 años de Colonia, 100 de República y otros 100 correspondientes a la sucesión de las distintas fases de nuestro proceso de modernización, dejaron sus huellas en este espacio que hoy reconocemos como el Centro Histórico de Santiago de Cali.

Multitud de edificios importantes y donde estos ya no existen las placas que los recuerdan, y valiosos recintos evocan permanentemente nuestra memoria, en marcado contraste con el resto de la ciudad: las iglesias, sus cúpulas y plazuelas, la torre mudéjar y el complejo de San Francisco, la antigua Gobernación hoy sede de Proartes (cuyas funciones hoy se realizan en una alta torre de los años 70, que a su vez sustituyó una anterior edificación, cuya demolición dio origen al más importante recinto moderno del centro y de toda la ciudad: La Plaza de San Francisco); los puentes antiguos sobre el río Cali, la Avenida Colombia, los edificios en altura de los años 50 del marco de la Plaza de Caicedo y los aún más altos construidos a partir de los años 70, son todas estas huellas que albergan y custodian la historia de la ciudad, y junto a estas huellas quizá la más importante de todas: el trazado a damero español, recuerdo de tiempos en que el uso excesivo de un orden geométrico, dictaba precisas normas que regulaban la construcción y el crecimiento de la ciudad y junto con ella los comportamientos a seguir y los roles a desempeñar por parte de sus pobladores.

2.1.2 Valor Estético

En el centro se superponen y conviven conflictivamente, trozos, retazos, fragmentos de ciudad, pertenecientes a periodos históricos en los que estaban en boga repertorios formales, lenguajes que encarnaban los gustos y los ideales estéticos que prevalecieron en cada uno de estos tiempos.

El lenguaje de la denominada “tradición colonial”, correspondiente a edificaciones —hoy las más escasas— de uno o dos pisos, de lisos paramentos, pocas aberturas y rematadas en alero; sencillo repertorio con el que se construyó buena parte de las edificaciones residenciales hasta las primeras décadas del siglo XX, dando paso a un compacto, y uniforme conjunto, manifestación de la apacible y sosegada vida del mundo colonial que en nuestro medio se extendió por todo el siglo XIX.

El republicano, propio de edificaciones que se rigen por un incipiente clasicismo, empleado con muy poco rigor: pilastras aplicadas, recuadros en las ventanas, sócalos moldurados, cornisas elaboradas; expresión de los cambios que ocurrían en la ciudad y de nuevos



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

ideales que se apoderaban del imaginario de la población; respuesta al nuevo rol que asumió la ciudad como capital del naciente departamento, que exigía de un nuevo marco físico, de nuevos ropajes opuestos al mundo oscurantista del pasado colonial.

Los estilos Art Decó, Art Nouveau y Neocolonial entre las décadas del 20 y el 40 —que encarnaban una visión hedonista y sensual, típicamente burguesa del mundo, que busca su satisfacción en formas exquisitas y elegantes—, que proclaman la alegría de vivir como un valor fundamental. Repertorios que si bien aceptan el eclecticismo de los lenguajes del pasado, no los adoptan como meros adornos a superponer o aplicar en las superficies; los simplifican relaborándolos en novedosas invenciones que exigen destreza de diseño y habilidad de composición.

El lenguaje moderno, expresión local del llamado estilo internacional, representado por edificios en altura, con los que Cali, a partir de los años 50, quiso romper de manera definitiva con su pasado provinciano y parroquial adoptando los modos de una gran ciudad. Es la nueva ciudad del progreso, que concretaba ese anhelo de sus clases dirigentes de “ponerse al día” con las formas en boga en los países desarrollados, convertidas en objetos de consumo acelerado que transformaba, con sus tipos edificatorios - las construcciones en altura, hoy dominantes- la imagen de la ciudad.

Este conjunto de visiones e ideales estéticos representados por estos ciclos estratificados de edificaciones, puede leerse aunque confusamente, a manera de un palimpsesto, uno de los rasgos más característicos del centro de la ciudad: la heterogeneidad formal.

2.1.3 Valor Simbólico

En el marco físico del centro de la ciudad —receptáculo de relaciones y prácticas sociales, de actividades, usos, costumbres, pautas de comportamiento espacial de las gentes a través del tiempo— podemos reconocer tres grandes momentos:

- a. **La Colonia y la República hasta los primeros años del siglo XX**, correspondientes a una sociedad fuertemente jerarquizada, caracterizada por una escasa movilidad social, en la que las divisiones sociales encuentran una clara expresión espacial, que tienen en la plaza principal el lugar por excelencia en el cual se condensan y se irradian valores y significados; donde se concentran los símbolos de poder, las instituciones y usos más representativos y de mayor prestigio de la ciudad. Las clases altas como manifestación de su poder, su prestigio y destacada posición en la jerarquía social residen en las inmediaciones de esta plaza o en su propio marco, en marcado contraste con los habitantes de las periferias urbanas, blancos pobres, mestizos y negros libertos que ocupan casuchas bajas, levantadas en bahareque con uno o dos ambientes, pisos en tierra y techumbres pajizas.
- b. **Desde la segunda década hasta los años 60 del siglo XX**, periodo en el que se consolidó el Centro como el lugar que reúne las actividades y usos más importantes, de mayor prestigio y valor social de la ciudad; lugar en el que se dan cita y tienen su sede las instituciones públicas o privadas, civiles o religiosas que rigen los destinos de la ciudad, cuyos usos y actividades -comerciales, administrativas, gubernamentales, educativas, culturales, devocionales- convocan, atraen y participan todos los ciudadanos,



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

independientemente de su posición social y que hacen del centro el sitio más familiar, más frecuentado, referente fundamental para todos los habitantes de la ciudad. Y entre todos sus lugares y recintos, la Plaza de Caicedo, el verdadero corazón de la ciudad en la que se destacan los edificios emblemáticos y de mayor valor simbólico: la Catedral, el Palacio Nacional, y los primeros edificios modernos que en su marco levantó con orgullo la ciudad.

- c. **Desde finales de los 60 hasta nuestros días**, periodo en el que el Centro Histórico ha debido competir con otras centralidades hacia las cuales se han ido desplazando actividades, usos y funciones que antes tenían en el Centro su lugar "natural": almacenes de cadena, comercio de prestigio, servicios especializados —financieros, de salud—, instituciones educativas universitarias, culturales y junto a todo ello la población residente inician un proceso de éxodo paulatino pero permanente que caracteriza el centro aun hoy en día.

Este retroceso y pérdida de valor ha sido acompañado por reiterados tentativos de renovación urbana a través de la construcción de vías de tráfico rápido que fijaron definitivamente el perímetro de este centro; renovación que internamente se expresó en la modificación de los perfiles viales para adaptarlos al tráfico automotor que "llenaron" el centro de "muelas", contra las cuales el afán modernizador de esos años lanzó permanentes campañas de desprestigio que en pocos años determinaron la desaparición de valiosas piezas del más antiguo de nuestro patrimonio inmueble.

Proceso paralelo a un consistente aumento de los usos populares, sobre todo comerciales, en este centro con sus propias expresiones, pautas y modos de comportamiento espacial: pequeños locales que ofrecen a bajos precios productos de la más abigarrada variedad y calidad, que conviven con la congestión, el tumulto, la mezcla de ruidos y olores y sobre todo, con una gran variedad de actividades informales que invaden y deterioran el espacio público, responsables, en buena medida, de esa imagen de desprestigio, amenaza e inseguridad que transmite hoy el centro, que ha derivado en una pérdida significativa de su valor simbólico.

Este retroceso de la importancia simbólica del Centro se pudo constatar durante el desarrollo de los procesos de participación de la comunidad realizados por el PEMP que evidenció la percepción negativa que los ciudadanos tienen del mismo, que es visto como un sitio que se caracteriza por:

- Graves problemas de inseguridad.
- Presentar un espacio público invadido que deja poco o ningún lugar para el disfrute ciudadano.
- Sus serios conflictos de movilidad.
- El deterioro físico generalizado que afecta muchas de sus edificaciones.
- La pérdida paulatina de habitantes y el notable envejecimiento de la población existente.
- Ser un lugar de paso, al que solo se va por necesidad.
- El desconocimiento de sus valores por parte de las nuevas generaciones que refuerza una situación de desarraigo y no apropiación del territorio por parte de la ciudadanía.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Dejar de ser el Centro de todos los caleños, convirtiéndose en el hábitat de mendigos y vendedores informales y estacionarios.
- No ser una zona de interés turístico A pesar que en ella existe la mayor densidad de BIC de la ciudad
- La carencia de parqueaderos para las instituciones que realizan actividades culturales en la noche.

Pero a su vez un sitio que asocian con hechos positivos como:

- La presencia de los recintos urbanos más conocidos y concurridos de la ciudad: Plazoleta La Merced, Plaza de Caicedo y sus alrededores, Plazoleta de San Francisco y la Gobernación, Plazoleta de Santa Rosa.
- Tener lugares reconocidos por riqueza paisajística en general por todos los participantes particularmente el río y su entorno y la Plaza de Caicedo
- La oferta de múltiples actividades: el comercio, las Iglesias, las instituciones, notarías, oficinas, restaurantes, programación cultural, vivienda y hoteles.
- El paso de vientos provenientes de los cerros que generan, principalmente al atardecer, un clima ideal.
- La existencia de una importante infraestructura hotelera instalada.
- El actual proceso de recuperación del Teatro Aristi para actos culturales.
- Las posibilidades de reciclar varios edificios para gran variedad de proyectos de tipo cultural, de vivienda, comercial, financiero, así como de movilidad.
- La existencia de los servicios necesarios para urbanizar.
- La presencia del circuito de transporte masivo MIO, lo que facilita el acceso al lugar.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

3 CONTEXTO URBANO Y ORDENAMIENTO LOCAL

3.1 Contexto Urbano

La propuesta del Plan de Manejo y Protección del Centro Histórico PEMP no se concibe de manera aislada de su contexto, por el contrario se articula con el resto de la ciudad, de acuerdo a su proximidad.

El primero es el contexto urbano general donde el Centro Histórico tiene una influencia no solo urbana sino municipal y departamental, en la medida que éste es su referente histórico y cultural más relevante y donde la presencia de la gestión pública de carácter departamental y municipal es más evidente, igual hecho ocurre, al referenciar *el Centro Histórico como centro cultural regional en la medida que alberga una amplia gama de servicios culturales de carácter local y regional.*

El segundo contexto se remite más a su área de influencia, entorno inmediato no homogéneo que presenta diferentes características físicas y en general se puede afirmar que son elementos positivos para el manejo de este BIC de sector urbano, a saber:

- Grandes intervenciones urbanas en inmediaciones del Centro Histórico que están en proyecto y en proceso de realización, intervenciones de carácter público y privado tendientes a mejorar las condiciones del entorno suroriental del Centro Histórico. Proceso de renovación urbana considerado prioritario por la administración municipal como consecuencia de su estado de deterioro físico, deterioro económico y la presencia de patologías sociales; de llevarse a cabo exitosamente las tres intervenciones básicas como son: la construcción de la estación intermedia del Sistema de Transporte Masivo; el desarrollo de manzanas con uso comercial y residencial de la ciudadela Paraíso —plan parcial localizado al sur oriente del Centro Histórico— y la construcción de la sede de la fiscalía, sus efectos sobre el Centro Histórico serían beneficiosos.
- El segundo elemento de importancia del contexto urbano lo constituye la sede del Centro Administrativo Municipal —CAM—, producto de una amplia operación de renovación urbana en los años 70s; en este caso se tiene un predio único, de propiedad pública y uso especializado en gestión municipal, inmersa en una amplia área verde considerada por una parte como pulmón del denominado Centro Global y como parte del recorrido de alto valor ambiental que parte desde el Jardín Botánico y el zoológico de Cali hasta la calle 25. Por la naturaleza de sus actividades esta área tiene un control normativo claro que difícilmente afectará el carácter de BIC del sector urbano propuesto como Centro Histórico —CH— y en cambio su actividad cotidiana se asegura a través de los flujos peatonales CAM-CH el fortalecimiento de la territorialidad diurna del BIC de sector urbano.
- El tercer contexto urbanístico del oeste integrado el barrio el Peñón y los barrios de San Antonio y San Cayetano; este entorno con un área hotelera consolidada, asegura mediante su actividad una comunicación peatonal con el Centro Histórico, asimismo,

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

la presencia del barrio San Antonio definido por su homogeneidad morfológica y volumétrica, de uso residencial tradicional cotidiano y otra de tipo recreativo cultural de fines de semana es un área de protección ambiental, urbanística y cultural que posee una normatividad especial.

- La presencia por el oriente del par vial calle 13 y calle 15 del Sistema Integrado de Transporte Masivo —Masivo Integrado de Occidente (MIO)—, asegura al Centro Histórico una alta accesibilidad desde el transporte público con la presencia de usuarios tanto de los servicios gubernamentales como financieros y comerciales; sin embargo lo reciente de la intervención urbana hace que el área no se haya consolidado, aunque si presenta tendencias hacia el cambios de usos comerciales más cualificados y la aparición de pasajes comerciales que aprovechan los altos volúmenes de desplazamientos peatonales entre el par de troncales. Como contraparte de esta situación aparece una serie de inmuebles ofrecidos en venta o alquiler, que ponen en evidencia que este sector está pasando por un momento de transición funcional, a pesar de la importancia de esta área para la movilidad urbana del Centro Histórico, su competencia es más del resorte del POT y del mismo Plan Centro Global.

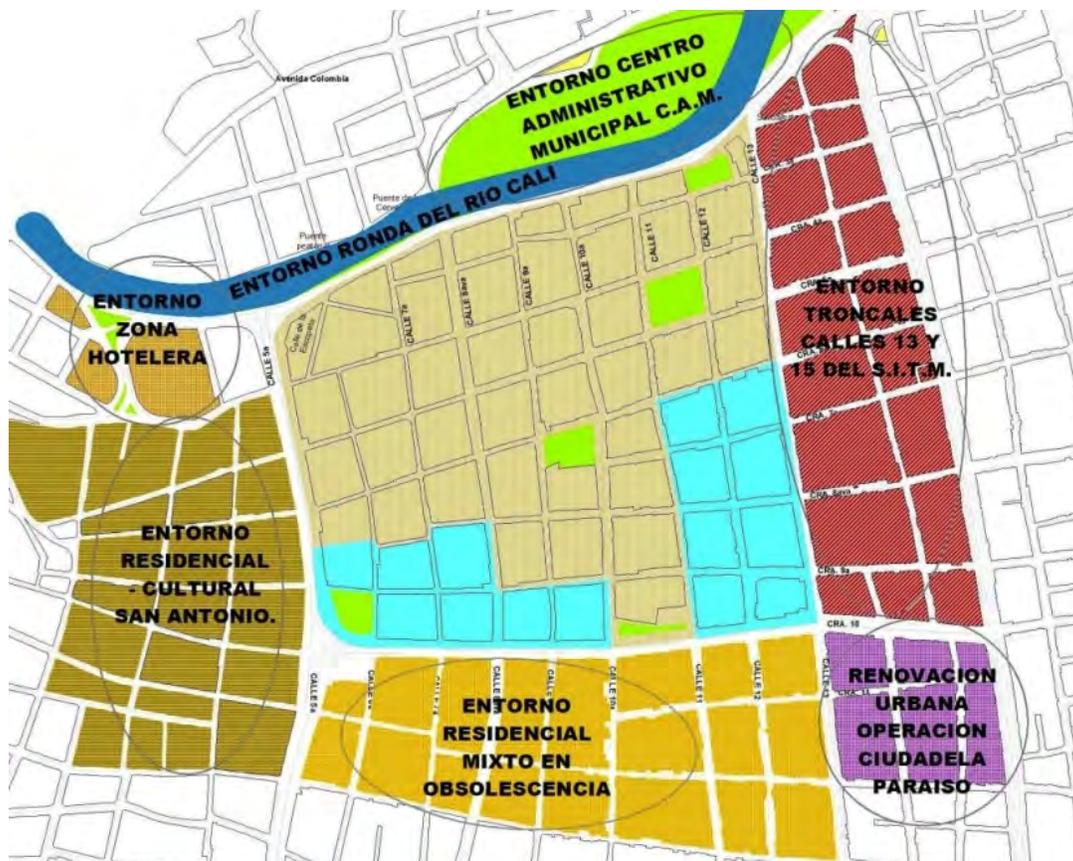


Imagen 1. Contexto urbano del Centro Histórico de Santiago de Cali. Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Finalmente, el contexto del sur conformado principalmente por los barrios Santa Rosa y San Juan Bosco son áreas de uso mixto residencial-comercial y de servicios que están en proceso de estancamiento y pueden recibir un impulso positivo de su cercanía tanto a los proyectos del sur-oriente reseñados como efectos benéficos al implementarse el PEMP.

3.2 Plan de Ordenamiento Territorial —POT—

El Centro Histórico es parte integrante de la pieza urbano regional definida por el Plan de Ordenamiento Territorial —POT— adoptado para el municipio de Santiago de Cali a través del Acuerdo 069 de 2000. Por lo tanto, su manejo si bien debe inscribirse en esta realidad no debe dejar de lado una especificidad propia: **ser el principal depositario de la memoria urbana de Santiago de Cali**, y por ello su horizonte temporal de manejo es mucho más amplio que otros proyectos coyunturales.

En este sentido el PEMP del Centro Histórico, deja de ser un resultante de los proyectos de ámbito y trascendencia urbana y se convierte en el determinante de acciones futuras sobre el denominado Centro Global, así lo ha entendido la misma legislación al dar prevalencia a los instrumentos de manejo en torno a sectores con tratamiento de conservación.

De la formulación del Plan Especial de Manejo y Protección surgen propuestas sobre las **vías de borde del Centro Histórico**, las cuales por su naturaleza de vialidad urbana deben ser consideradas por el POT y no por el PEMP, tal es el caso del manejo de las calles 5ª, 13 y carrera 10; teniendo en cuenta que en la primera se propone como alternativa de comunicación el paso peatonal con la zona hotelera y el barrio San Antonio, a través del hundimiento de la misma entre las carreras 4ª y 9ª.

Este propósito urbanístico del PEMP del Centro Histórico de Santiago de Cali, se fundamenta; primero, en la necesidad histórica y cultural de conservar esta parte de la ciudad como legado recibido y transmitido, para ello es necesario conservar su arquitectura y espacios urbanos representativos, representados en sus bienes de interés cultural, BIC y sus entornos inmediatos; y segundo, en la necesidad social de revitalizar el área donde los BIC se encuentran para poder lograr un Centro Histórico vivo y actuante.

Sin embargo, el POT ha cumplido su ciclo de planeación y debe surtir la revisión y actualización que se establecen por la Ley 388 de 1997. Consecuentemente con este proceso —finalizado en el primer semestre de 2014—, la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial —raPOT— modificó algunos aspectos a escala de ciudad considerados inicialmente en el esquema o planteamiento urbano elaborado para el PEMP.

Por lo anterior y de acuerdo al criterio de coordinación normativa, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal —DAPM— de Santiago de Cali, ha retomado la propuesta del PEMP y ha realizado los ajustes pertinentes en aspectos como la articulación de la zona a proteger con el nuevo esquema urbano y el instrumento de gestión que será aplicado para el desarrollo de sectores en deterioro o que requieren una densidad mayor sin perjuicio de la conservación de los valores presentes en el área.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

3.2.1 El Centro Histórico es el Centro Tradicional

El PEMP, en el marco del raPOT, se enmarca como el instrumento de gestión del centro tradicional, definido como una centralidad que concreta el modelo de ordenamiento y la cual tiene una alta concentración de usos y actividades, así lo estipula en los lineamientos de la Política de Especialización y Productividad Económica —Art. 13—:

“Consolidar el centro tradicional como centralidad principal del municipio, en complementación con un sistema de centralidades distribuidas en el territorio, cuya característica básica sea la mezcla de usos, como lugares privilegiados para el emplazamiento de proyectos de inversión que puedan reforzar su vocación...”

En este sistema de centralidades —20 en todo el municipio—, cada una es caracterizada por el raPOT en virtud de su posterior vocación de uso; en lo que se refiere al centro tradicional define —Art. 267—:

Centro Tradicional: *es la centralidad principal del municipio de Cali, que por sus condiciones físicas, funcionales, patrimoniales, y de actividades, constituye una categoría especial. Tiene funciones de articulación regional, dentro de la estrategia de ordenamiento territorial, teniendo en cuenta su representatividad, y el tipo y la escala de actividades que en él se desarrollan.*

Como se observa, el Centro Histórico delimitado por el PEMP —ver Imagen 2— corresponde en su totalidad con esta centralidad, teniendo un borde claro que incluye las manzanas comprendidas entre las calles 13 y 15 contenidas en el par vial del Sistema Integrado de Transporte Masivo e incluidas en la centralidad de San Nicolás, la cual es “una zona con funciones de articulación regional, por lo cual es apta para la llegada de usos empresariales y para la aplicación de instrumentos que permitan la colindancia de usos productivos con usos residenciales”¹; esto permite observar la importancia del borde oriental del área objeto de estudio por el PEMP, en cuanto a la dinámica de renovación urbana que va a propiciarse a partir de la adopción de este instrumento local.

¹ Descripción de la zona de San Nicolás según documento preliminar de adopción en el proceso de revisión y ajuste del POT.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

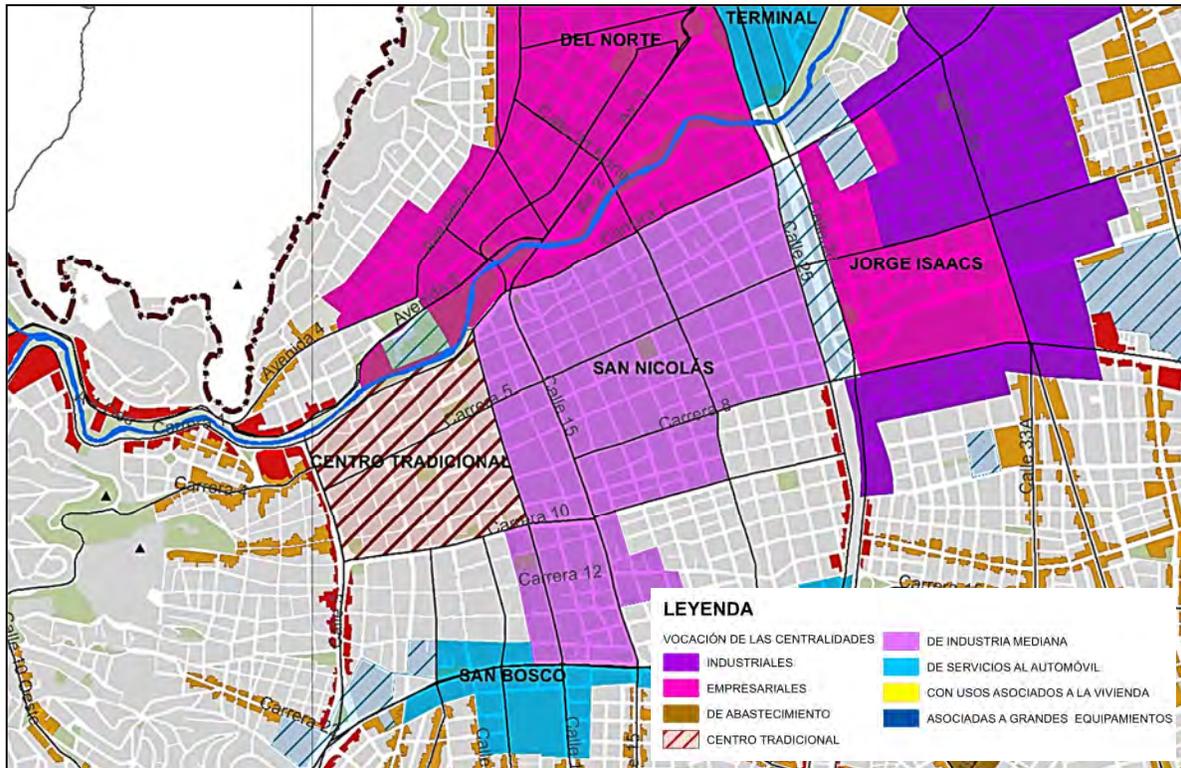


Imagen 2. El Centro Tradicional como elemento contiguo a la centralidad del norte.
raPOT, DAPM 2014

3.2.2 Tratamiento Urbano

El planteamiento del raPOT en lo relacionado a tratamientos urbanos, define cuatro tipos de tratamiento:

1. Conservación
2. Consolidación
3. Desarrollo
4. Renovación

Al ser el centro, un BIC del grupo urbano, normativamente se reconoce en el raPOT como tal —ver Imagen 10—, manteniendo el tratamiento de conservación, entendido como aquel que busca la protección y mantenimiento del trazado urbano y configuración de las manzanas, así como la paramentalidad, los perfiles y usos compatibles.

Este tratamiento urbano se extiende a los sectores contiguos del centro histórico como San Antonio, San Cayetano, Los Libertadores, Miraflores, San Juan Bosco y parte de San Pascual, los cuales conservan valores de conjunto que les permiten ser zonas de interés patrimonial del ámbito local. Se destaca el cambio de sectores en deterioro aledaños, los cuales se

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

conciben como zonas o suelos a consolidar o ser renovados, esta asignación de tratamientos es importante para las dinámicas de puesta en valor del Centro Histórico.

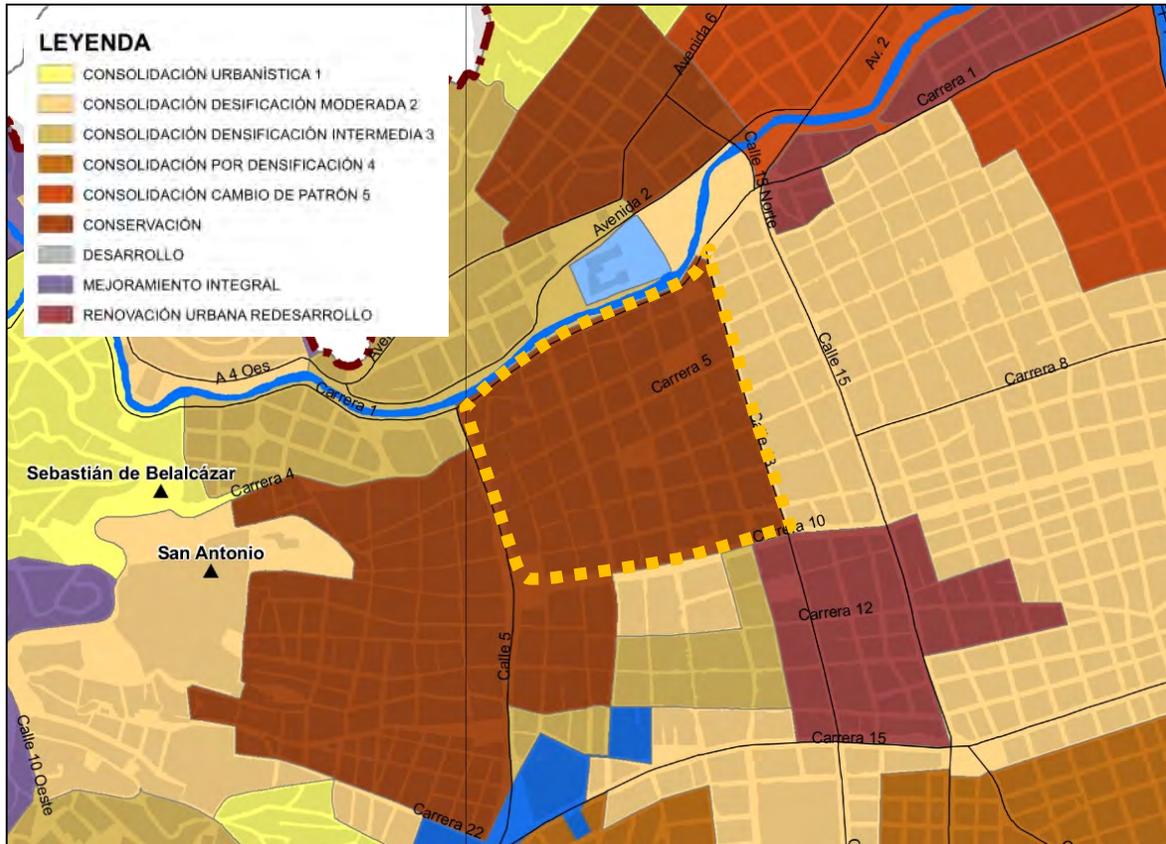


Imagen 3. Tratamientos urbanísticos propuestos por el raPOT.
DAPM 2014

Particularmente en lo que se refiere a inmuebles individuales, el tratamiento de conservación se determina para los Nivel 1 y 2 de intervención sin perjuicio de lo estipulado por la Ley 1185 de 2008.

Teniendo en cuenta que el PEMP busca que la norma genere un desarrollo diferenciado (aprovechamiento) a partir del cumplimiento de las determinantes sobre empates y edificabilidad, con los predios colindantes que se encuentren en Nivel 1 o 2 de intervención y aquellos de Nivel 3 que hayan superado el desarrollo permitido para la manzana; se define la aplicabilidad de proyectos de renovación urbana a aquellos predios Nivel 3 de intervención que de acuerdo a su contigüidad y condición de deterioro físico, ambiental o social puedan tener un potencial de desarrollo que permita un mejor aprovechamiento sin menoscabo de la conservación de la traza urbana.

3.2.3 Áreas de Actividad

En cuanto a las áreas de actividad, el raPOT enmarca al Centro Histórico en un área mayor de actividad mixta dentro del planteamiento urbano; este planteamiento agruparía las áreas de actividad definidas en el PEMP, no obstante implica una homologación de las vocaciones de las mismas en torno a la visión de ciudad. Este ajuste parte de la revisión puntual de la asignación de usos dados a cada una, tanto en el PEMP como en el raPOT y tiene su razón en cuanto la normativa local está homologando usos a la última versión de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme —CIU— adaptada para Colombia.² El PEMP consideró en su asignación de usos, la articulación con la normativa local vigente —POT del año 2000—, por lo cual, varios códigos o actividades no habían sido contemplados aún en el listado de la CIU.

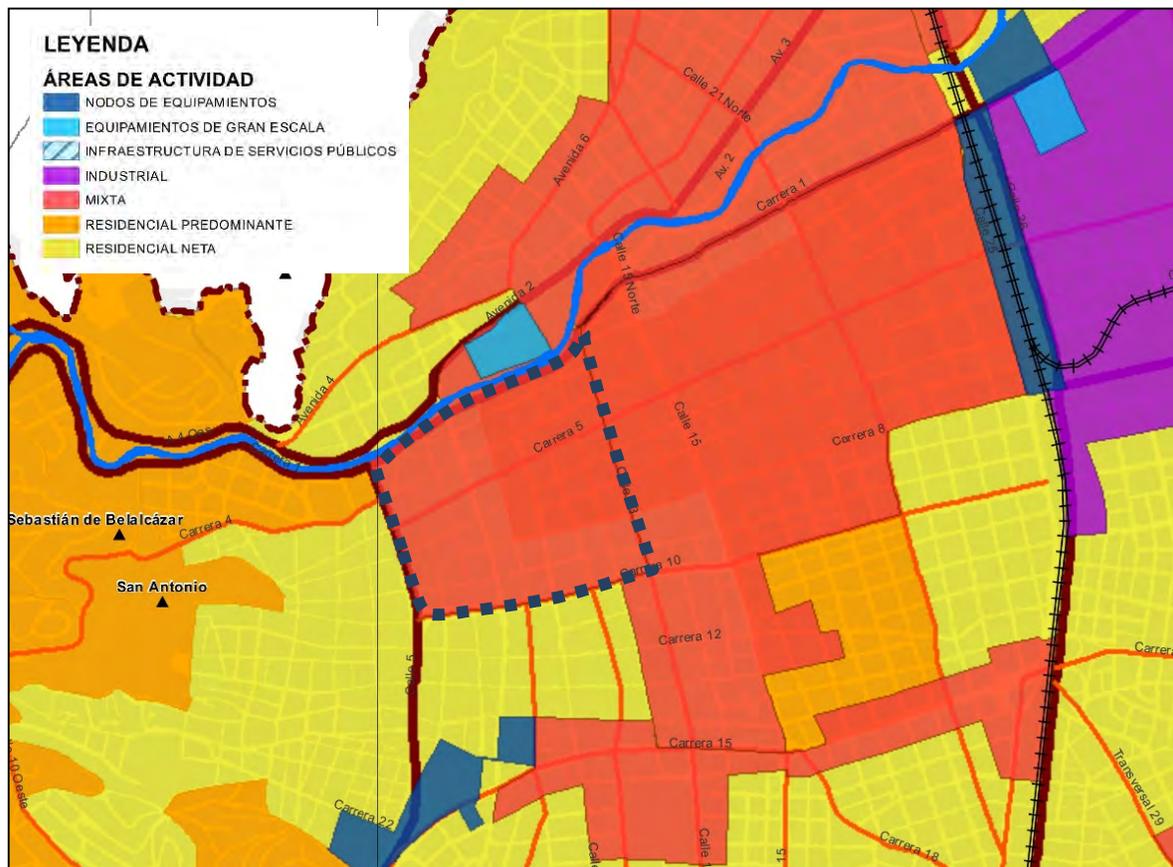


Imagen 4. Áreas de actividad definidas en el raPOT.
DAPM 2014.

En la Tabla 2 se registra la homologación de las áreas de actividad inicialmente planteadas por el PEMP a las definidas por el raPOT y se sintetiza la vocación de uso de cada una de ellas y sus correspondientes actividades complementarias.

² La versión actual que está siendo aplicada en Colombia por la DIAN es la versión 4.

AREA DE ACTIVIDAD PEMP —2011—	HOMOLOGACIÓN AREA DE ACTIVIDAD raPOT —2014—	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
Servicios Comercial	Empresarial	Empresariales (Administración, Oficinas)	Residencial, Institucional (Educación, Bienestar, Salud, Administración, Seguridad, Culto), Hoteles, Hostales, Restaurantes, Cafeterías, Comercio.
Institucional	Equipamientos	Equipamientos (Cultura)	Residencial, Oficinas, Restaurantes, Cafeterías, Comercio
Residencial (Mixta)	Vivienda	Residencial	Comercio, Hotel, Oficinas, Institucional (Educativo, Bienestar)

Tabla 1. Homologación de áreas de actividad definidas en el PEMP. Elaboración propia.

3.2.4 Unidad de Planificación Urbana

En el contexto de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial el área objeto de estudio, se encuentra dentro de una Unidad de Planificación Urbana —UPU— denominada Centro, la cual concentra tratamientos tanto de conservación, consolidación como de renovación urbana.

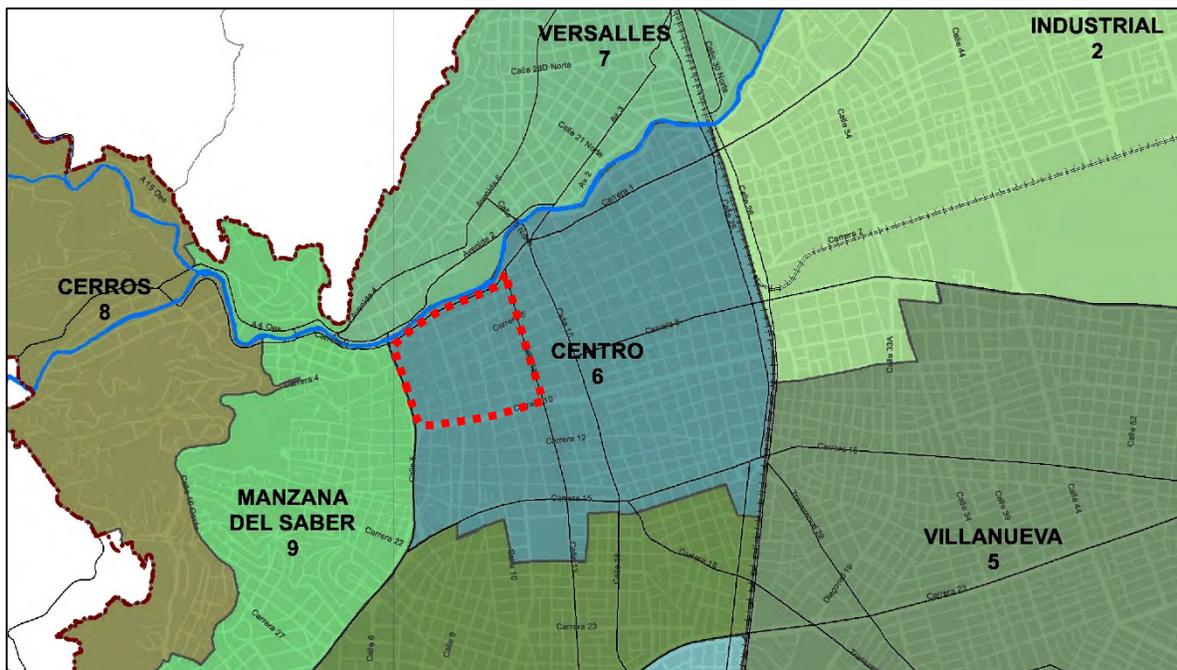


Imagen 5. El centro histórico al interior de la Unidad de Planificación Urbana No. 6. raPOT – DAPM 2014.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Esta UPU contempla un área mayor de la definida por el PEMP, correspondiendo en gran medida con los límites definidos por el plan de renovación urbana Centro Global —plan a nivel de estudio—³; por lo tanto, la ejecución del PEMP del Centro Histórico es “una determinante de acciones futuras”⁴ a realizarse sobre esta zona de renovación.

3.2.5 Proyectos sectoriales y estudios puntuales

El actual raPOT plantea diversos proyectos y programas, con el objeto de orientar los recursos en el municipio, los cuales buscan estar articulados con otros instrumentos de gestión o planes específicos. Particularmente para el PEMP, el raPOT plantea diversos programas y proyectos que redundarán directa o tangencialmente los que el PEMP ha planteado para este sector urbano. Entre ellos se encuentran:

ESTRUCTURA	PROGRAMAS Y PROYECTOS
Socioeconómica	Programa fortalecimiento de las centralidades Programa de patrimonio construido Programa de renovación urbana
Equipamientos	Subprograma consolidación nodos equipamientos existentes
Sistema de espacio público	Programa de espacio público: Subprograma mejoramiento espacios públicos existentes
Sistema de movilidad	Programa de mejoramiento y desarrollo de la infraestructura vial urbana y optimización de su uso Programa de seguridad vial

Tabla 2. Programas y proyectos en relación con el PEMP.
raPOT – DAPM 2014

Adicionalmente el raPOT plantea diversos estudios que deben llevarse a cabo para cumplir el modelo urbano propuesto y algunos de los cuales también son necesarios para la adecuada ejecución del PEMP, estos estudios deberán acoplarse a lo determinado para el sector antiguo del municipio.

ESTUDIO	TIEMPO DE EJECUCIÓN	RESPONSABLE
Establecer un Plan de Descontaminación Acústica de acuerdo con los Estándares Máximos Permisibles de Niveles de Ruido Ambiental y los Mapas de Ruido desarrollados por parte de la Autoridad Ambiental Competente, de acuerdo con lo establecido por la Resolución 627 de 2006.	Corto plazo	DAGMA, DAPM, Secretaría de Tránsito y Transporte, la Secretaría de Salud, la Secretaría de Gobierno y la Policía
Plan Maestro de Servicios públicos Domiciliarios y TIC	Término de 3 años	DAPM y las empresas prestadoras del servicio de SSPP y TIC

³ El Plan Centro Global, es un instrumento para intervenir el área del centro ampliado a través de proyectos de renovación urbana, desarrollado en el año 2003 por la firma consultora Grupo Civilis.

⁴ Documento de formulación del Plan Especial de Manejo y Protección —PEMP— del Centro Histórico de Cali. 2012.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

ESTUDIO	TIEMPO DE EJECUCIÓN	RESPONSABLE
Estatuto de Servicios públicos Domiciliarios y TIC	Término de 2 años	DAPM y las empresas prestadoras del servicio de SSPP y TIC
Estudios y diseños para la implementación del trazado definitivo de las dimensiones de la infraestructura de transporte en bicicleta.		DAPM y METROCALI S.A.
Definición, localización de trazado y diseño detallado de redes peatonales	Término de 3 años	DAPM
Definición de zonas amarillas para la integración del Sistema MIO con el transporte público individual, taxi	Término de 1 año	Secretaría de Tránsito
Diseñar e implementarlas zonas de gestión de la demanda, zonas en donde primará el uso del transporte público y los modos no motorizados.	Corto plazo	DAPM y Secretaría de Tránsito
Desarrollar plan de zonas de cargue y descargue en las centralidades, zonas comerciales y zonas industriales con el fin de mejorar la eficiencia del transporte, cargue y descargue.	Período de dos (2) años	DAPM
Plan de estacionamientos y parqueaderos	Corto plazo	DAPM y Secretaría de Tránsito
Formular el Manual de Elementos Complementarios del Espacio Público	Período de dos (2) años	DAPM
Expedir el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos (PEEPE)	Período de dos (2) años	DAPM
Estudio técnico para el análisis de los impactos de la publicidad visual en los diferentes sectores de la ciudad y guiar su localización. Dicho estudio hará parte integral del Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos (PEEPEC).	Mediano plazo	DAPM

Tabla 3. Estudios a ser ejecutados en el marco del nuevo POT.
raPOT - DAPM 2014

3.2.6 Estímulos al Patrimonio Construido

El raPOT mantiene los estímulos y beneficios para la conservación del patrimonio cultural en concordancia con lo definido por la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y desarrollados por el Acuerdo 0232 de 2007 “por medio del cual se adopta el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano – Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali”, entre los que se encuentran la exención en un porcentaje específico del impuesto predial de acuerdo al nivel de intervención asignado.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Un aspecto importante en el fomento al uso residencial en el Centro Histórico es la figura de equiparación a estrato 1 para el cobro de servicios públicos a aquellos inmuebles con uso residencial y que conserven su valor patrimonial, lo cual fomentará el mantenimiento de los mismos y la conservación de la población residente:

“Equiparación a Estrato Socioeconómico 1 como fomento al uso de Vivienda en Bienes Inmuebles de Interés Cultural. Los propietarios o poseedores de inmuebles clasificados en los Niveles de intervención 1 o 2 que tengan uso residencial y que se encuentren en buen estado de conservación, tendrán derecho a la equiparación del inmueble al estrato socioeconómico uno (1) para efectos del cobro de servicios públicos. Este proceso deberá reglamentarse entre el Municipio y las Empresas Prestadoras del Servicio en el corto plazo a partir de la adopción del presente Plan.”

De la misma manera, el raPOT plantea al municipio la posibilidad de reglamentar todo lo concerniente a transferencia de derechos de edificabilidad u otros incentivos, para complementar las acciones en beneficio de la conservación del patrimonio construido presente en esta zona central.

3.2.7 El PEMP y el Plan de Desarrollo 2012 – 2015

El PEMP al ser un instrumento de gestión de los sectores urbanos declarados BIC, hace parte del Plan de Desarrollo municipal denominado “CaliDA: Una Ciudad para Todos” en el componente Cultura para Todos, el cual busca:

“Fomentar la creación, producción, la investigación, difusión, divulgación y el acceso a las manifestaciones, bienes y servicios culturales y turísticos de los habitantes del municipio de Santiago de Cali en igualdad de oportunidades; respetando la interculturalidad, los derechos humanos, la convivencia, la solidaridad, la tolerancia, el pluralismo, con el propósito de contribuir con la formación, preservación, protección de la infraestructura y del patrimonio cultural.”

Particularmente el PEMP como instrumento integral de manejo y protección del sector antiguo del municipio se encuentra como un indicador objeto de medición del programa “Patrimonio para el Mañana”, cuyo objetivo fundamental es la:

“Formulación e implementación de estrategias para la investigación, conservación, promoción y difusión del patrimonio material e inmaterial de Santiago de Cali, incluyendo campañas de socialización y concientización del patrimonio, así como realización de estudios y formulación de planes para su adecuado manejo.”

Adicionalmente, existen programas o líneas del actual plan que coadyuvan tangencialmente al cumplimiento de los objetivos del PEMP y la puesta en valor del Centro Histórico de Cali; estos programas se relacionan con temas sociales, culturales y de divulgación, de fomento a la vivienda y procesos de renovación urbana.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

LINEA	COMPONENTE	PROGRAMAS
CaliDA: Bienestar para todos.	Cultura para Todos	Cali, Artística y Cultural. Patrimonio para el Mañana
CaliDA: Un entorno amable para todos.	Desarrollo Territorial Equilibrado.	Programa: Renovación Urbana de la Ciudad
	Vivienda digna	Cali Ciudad Región, Sostenible e Incluyente

Tabla 4. Componentes y programas en relación directa con el PEMP. raPOT – DAPM 2014

LINEA	COMPONENTE	PROGRAMAS	MONTO
CaliDA: Bienestar para todos.	Cultura para Todos	Apoyo al fortalecimiento de procesos e instituciones culturales	\$ 1.220.000.000
		Proyecto de fortalecimiento y conservación de la historia	\$ 435.313.500
		Proyecto de fortalecimiento del museo de arte religioso	\$ 204.000.000
		Conservación del Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Teatro Municipal Enrique Buenaventura	\$ 439.997.610
		Mejoramiento del Teatro Jorge Isaacs	\$ 110.000.000
		Conservación, intervención y difusión del patrimonio cultural.	\$ 4.065.655.914
		Apoyo a la realización del Festival Popular de Teatro Vivo Callejero	\$ 49.997.610
		Conservación de la videoteca municipal	\$ 125.000.000
CaliDA: Un entorno amable para todos.	Desarrollo Territorial Equilibrado.	Difusión de las artes plásticas y visuales en espacios culturales.	\$ 143.418.982
		Renovación urbana en sectores deteriorados.	\$ 543.736.828
		Asistencia técnica para la revisión y seguimiento de planes parciales.	\$ 451.710.000
		Control de Ornato	\$ 219.720.000
		Control del Desarrollo Urbanístico	\$ 1.001.303.553
		Asistencia técnica para la revisión y ajuste del POT	\$ 353.590.100
		Articulación interinstitucional del manejo e intervención del espacio público.	\$ 110.280.000



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

LÍNEA	COMPONENTE	PROGRAMAS	MONTO
	Vivienda digna	Cali Ciudad Región, Sostenible e Incluyente	
		Implementación de estrategias culturales para la recuperación y apropiación de espacio público.	\$ 1.533.525.472
		Mejoramiento de la infraestructura física cultural.	\$ 950.000.000
	Espacio público y equipamientos colectivos de calidad para todos	Conservación fuentes ornamentales	\$ 250.026.870
		Conservación estatuas y monumentos (patrimonio mueble)	\$ 85.184.531
		Control a las actividades comerciales y uso del espacio público.	\$ 1.106.640.000
		Apoyo a programas de emprendimiento para comerciantes informales.	\$ 50.000.000
	Movilidad armónica, sostenible y segura.	Formulación del Plan Maestro de Parquederos y Estacionamientos	\$ 200.000.000
	Servicios públicos	Renovación gradual del sistema de alumbrado público	\$ 86.100.072.000

Tabla 5. Proyectos en relación directa con el PEMP.
raPOT – DAPM 2014



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

4 VISION Y OBJETO DEL PEMP

4.1 Visión

Como resultado de los talleres de participación con la comunidad, los caleños esperan que el Centro Histórico pueda convertirse en un lugar de residencia, de trabajo, de consumo, de recreación, de educación y cultura de gran calidad para toda la ciudad y referente de turismo cultural para nacionales y extranjeros; un lugar democrático que propicie la expresión y el intercambio de las diferencias y favorezca la mezcla social, un lugar “denso” en memoria e historia, fácil de acceder y de recorrer en el que las perspectivas urbanas valoren el patrimonio construido como marco de sus calles y telón de fondo de sus plazas y plazoletas, en el que las futuras edificaciones respeten y valoren las proporciones del patrimonio existente, un lugar claro y legible, con límites y puntos de ingreso visibles e identificables y que al mismo tiempo asegure una permeabilidad y continuidad funcional y formal con espacios y zonas vecinas, un lugar en fin que brinde seguridad a partir de una continuidad temporal —las 24 horas— de múltiples actividades entre ellas albergar las manifestaciones culturales de la ciudad y del mejoramiento y uso activo del espacio público.

4.2 Acuerdos

En el desarrollo inicial de la formulación el equipo de trabajo definió unos acuerdos básicos como estrategias para planteamiento general de la propuesta, acuerdos que fueron complementados con el resultado de los 3 talleres con comunidad, realizados en el mes de septiembre y agrupados según aspectos funcionales, ambientales, administrativos y espaciales, así:

En cuanto a las actividades:

- a. Permitir el uso y disfrute colectivo del espacio público, calles, plazas y plazoletas, sin obstáculos.
- b. Una movilidad que permita un mejor aprovechamiento peatonal con alternativas de estacionamiento de vehículos para estimular el movimiento peatonal.
- c. Un equilibrio de usos residenciales, institucionales, comerciales y de servicios que asegure al Centro Histórico su sostenibilidad y una mayor vitalidad.
- d. Procurar el mayor aprovechamiento de los edificios existentes de valor patrimonial y de los lotes vacantes, para oferta de vivienda, asegurando una deseable densificación y sostenibilidad.
- e. Potencializar el equipamiento cultural del Centro Histórico al igual que los recintos y demás espacios públicos, para rescatar, albergar y sostener actividades relacionadas con el patrimonio inmaterial de la ciudad de Cali.
- f. Formalizar las actividades complementarias al sector turístico del Centro Histórico, como parte de su apropiación social.

En cuanto al ambiente:



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Un Centro Histórico libre de emisiones, ruidos y obstáculos visuales que impida disfrutar no sólo de su espacio público sino también de admirar sus edificaciones monumentales y excepcionales así como los recursos naturales de su entorno.

En lo administrativo:

Establecer condiciones administrativas para la ejecución y seguimiento de los acuerdos y compromisos establecidos entre los actores sociales, creando un ente gestor del Centro Histórico que asegure el nivel de decisión y detalle que él requiere.

En cuanto a la distribución espacial:

- a. Asegurar la permanencia del trazado urbano valiosa persistencia del periodo colonial.
- b. Consolidar el perfil edificado del Centro Histórico valorando y valorizando las edificaciones de interés patrimonial.
- c. Valorizar ejes urbanos y recorridos accesibles en función del patrimonio edificado e inmaterial favoreciendo la continuidad visual y conexiones peatonales con los sectores residenciales aledaños.
- d. Destacar y enfatizar los límites y bordes del centro, jerarquizando y valorando sus principales accesos.

En cuanto a lo construido:

Intervenir los inmuebles BIC, de acuerdo a su estado de deterioro.

4.3 Objetivos

4.3.1 Objetivo General

Preservar y revitalizar el patrimonio cultural del Centro Histórico de Cali como legado que debe ser transmitido, enriquecido y cualificado a las generaciones futuras, asegurando su sostenibilidad e impulsando con sus dinámicas urbanas, el desarrollo integral de la ciudad y la región. Lo anterior a partir de la conservación de su arquitectura, espacios urbanos representativos —constituidos por los bienes de interés cultural— y entornos inmediatos, que a través de su revitalización, sostengan un Centro Histórico vivo y actuante, del cual participe por igual toda la ciudadanía.

Se propone como lema y objetivo general del PEMP, desde una visión integral "*Un Centro Histórico para todos*" entendiendo con ello que el plan debe asegurar una revitalización tanto para usuarios, visitantes y residentes. Un "centro para todos" significa que propios y extraños encuentren en el Centro Histórico una forma de leer y vivenciar la historia de la ciudad, su modelo colonial, republicano y moderno y sus manifestaciones culturales; que los usuarios puedan realizar sus actividades con calidad, que los actores productivos empresas e inversionistas tengan seguridad en la sostenibilidad económica de su inversión y que sus residentes dependiendo de sus niveles de ingreso y condición social encuentren formas sostenibles de permanencia, en síntesis la sostenibilidad debe ser entendida para todos.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

4.3.2 Objetivos Específicos

Por su historia el Centro Histórico de Santiago de Cali difícilmente tiene un sello, entendido como un lenguaje dominante del mismo, como se anotó en el diagnóstico y en los valores, es producto de una superposición de temporalidades; de allí que su imagen estará ligada a los Bienes de Interés Cultural —BIC— como hechos individuales, y a la definición de itinerarios memorables —(espacios públicos) que generen en usuarios, residentes y turistas, una imagen legible y con identidad—, que al confluir con las actividades que en él se alberguen adquirirá plena significación.

De conformidad con los acuerdos fijados para el PEMP, además de cumplir con su objetivo general, requiere igualmente de los siguientes objetivos particulares, los que se materializan en las propuestas de programas y proyectos del mismo, así:

Ámbito Social

- Promover y fomentar la multiculturalidad y mezcla social.
- Recuperar la territorialidad del centro propiciando la presencia de vivienda en el mismo, así como una cualificación del comercio tradicional en el mismo.
- Promover la participación activa ciudadana en la ejecución del PEMP.

Ámbito Cultural

- Rescatar el patrimonio cultural material e inmaterial, el primero relacionado con monumentos en espacios públicos y conjunto de colecciones arqueológicas y religiosas, archivísticas —museos y centros culturales— y las manifestaciones culturales —gastronomía, fiestas religiosas y expresiones culturales en centros culturales y espacios públicos— como parte de los itinerarios históricos, rutas turísticas y plan de divulgación para su apropiación social.
- Definir y enfatizar recorridos memorables del Centro Histórico permitiendo tanto el conocimiento y disfrute de su patrimonio representado por su herencia colonial como por sus momentos de desarrollo del llamado Republicano y el Moderno, igualmente como escenario de las manifestaciones culturales de la ciudad.

Ámbito Económico

Reactivar la economía local mediante inversiones públicas y privadas, incentivadas a través de actuaciones de prestigio encaminadas a la recuperación del espacio público, al fomento de la oferta de vivienda, al aprovechamiento del parque inmobiliario existente y a la cualificación de la actividad comercial.

Ámbito Urbano-arquitectónico

- Buscar un Centro Histórico accesible no solo al transporte público masivo sino también al tráfico vehicular privado dotándolo de lugares de estacionamiento que permitan el uso y disfrute peatonal del centro.
- Facilitar y hacer más amable el desplazamiento peatonal previendo la mayor continuidad posible a los recorridos memorables del centro.
- Hacer visible el Centro Histórico y su patrimonio a través de un énfasis en sus principales accesos vehiculares y peatonales y de la caracterización de sus vías de borde.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Minimizar el alto impacto de la heterogeneidad volumétrica y paramental del centro, tanto en su Área Afectada como en su Zona de Influencia.
- Definir una normatividad a las actividades de tal forma que tengan en cuenta las peculiaridades de uso del Área Afectada y el Área de Influencia.
- Dotar al Centro Histórico de una normatividad que permita tanto opciones de desarrollo predial individual como de agrupaciones o conjuntos de manzana, evitando su "congelamiento" producto de sus limitaciones normativas.
- Proponiendo la creación de un ente gestor que aborde tanto los aspectos relativos a la coordinación con otras entidades de la promoción del centro, educación y búsqueda de inversiones, realización de los programas del PEMP y búsqueda de nuevos proyectos para el C.H. al mismo como de la vigilancia y control normativo de detalle que el mismo requiere.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

5 DELIMITACIÓN DEL ÁREA AFECTADA Y ZONA DE INFLUENCIA

De conformidad con el Decreto No. 763 de 2009 del Ministerio de Cultura, el PEMP del Centro Histórico de Santiago de Cali se divide en dos grandes superficies. El Área Afectada y la Zona de Influencia con una extensión total de 53,03 Hectáreas. Este conjunto del Centro Histórico se entiende como un BIC de sector urbano⁵ en los términos del artículo del decreto citado.

Se entiende como Centro Histórico, BIC del sector urbano, el área comprendida por los siguientes límites:

Por el Norte: La ronda norte del río Cali desde su intersección con la calle 5 hasta su intersección con la calle 13.

Por el Sur: La carrera 10 desde su intersección con la calle 5 hasta su intersección con la calle 13.

Por el Oriente: La calle 13 desde su intersección con la ronda norte del río Cali hasta su intersección con la carrera 10.

Por el Occidente: La calle 5 desde su intersección con la ronda norte del río Cali hasta su intersección con la carrera 10.

La anterior delimitación es la definida en el **PlanoPFCH-01**. Delimitación del Centro Histórico: Área Afectada y Zona de influencia. Escala 1:2500 que hace parte integral de la presente resolución.

5.1 Área Afectada

El Área Afectada corresponde a una superficie caracterizada por:

1. Una conformación morfológica de trazado en retícula y espacios abiertos de plazas y plazuelas representativa del urbanismo colonial y de espacios abiertos públicos adicionados al desarrollo generatriz producto de un periodo “republicano” como son el río Cali, sus puentes y su ronda y las modificaciones de la plaza de San Francisco de corte moderno.
2. Contener la totalidad de BIC de orden nacional y la mayoría de los BIC de orden local definidos por el municipio de Cali⁶.
3. Involucrar los recorridos más memorables del Centro Histórico.
4. Coincidente mayoritariamente con los barrios San Pedro y La Merced barrios generatrices del desarrollo de la ciudad.

⁵Artículo 15 del Decreto 763 de 2009. **Sector Urbano:** Fracción del territorio de una población dotada de fisonomía, características y de rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad”.

⁶ Definidos por el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano Arquitectónico —PEPPUA— de Cali, adoptado por el Acuerdo Municipal 0232 de 2007.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

El Área Afectada, comprende cuarenta y dos (42) manzanas con una extensión superficial de 38,28 hectáreas, comprendida por los siguientes límites:

Por el Norte: La ronda norte del Río Cali desde su intersección con la calle 5 hasta su intersección con la calle 13.

Por el Sur: La carrera 6 desde su intersección con la calle 13 hasta su intersección con la calle 11, siguiendo por la calle 11 hasta su intersección con la carrera 10, siguiendo por la carrera 10 hasta su intersección con la calle 10, siguiendo por la calle 10 hasta su intersección con la carrera 9, siguiendo por la carrera 9 hasta su intersección con la calle 8, siguiendo por la calle 8 hasta su intersección con la carrera 8, siguiendo por la carrera 8 hasta su intersección con la calle 6, siguiendo por la calle 6 hasta su intersección con la carrera 6, siguiendo por la carrera 6 hasta su intersección con la calle 5.

Por el Oriente: La calle 13 desde su intersección con la ronda norte del río Cali hasta su intersección con la carrera 6,

Por el Occidente: La calle 5 desde su intersección con la ronda norte del río Cali hasta su intersección con la carrera 6. **Ver plano PFCH-01**

42 Manzanas - Área Afectada según Cartas Catastrales 2006													
186	193	218	221	224	227	230	233	236	239	242	247	250	253
191	216	219	222	225	228	231	234	237	240	243	248	251	761
192	217	220	223	226	229	232	235	238	241	244	249	252	789

Tabla 6: Área Afectada
Fuente: Elaboración propia.

5.2 Zona de Influencia

La Zona de Influencia correspondiente a 16 manzanas y una superficie de 14,54 Hectáreas. Por sus condiciones de localización y uso esta zona se divide su vez en dos sub-áreas, así:

Sub área 1. Situada al suroccidente del Centro Histórico, pertenece casi en su totalidad al barrio San Rosa con una superficie de 6,69 Hectáreas en ocho manzanas, comprendida por los siguientes límites:

Por el norte: La Carreras 6 y 7 entre las calles 5 y 8.

Por el Sur: La carrera 10 entre calles 5 y 11.

Por el Oriente: La calle 8 y 9 entre las carreras 10 y 6.

Por el Occidente: La calle 5 entre carreras 10 y 6.

Zona de Influencia Sub Área 1 Manzanas según Cartas Catastrales 2006							
179	180	181	184	185	187	190	215

Tabla 7: Zona de Influencia Sub Área 1
Fuente: Elaboración propia.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Sub área 2. Situada en el vértice sur-oriental. Su extensión es de 7,09 Hectáreas en ocho manzanas pertenecientes por partes iguales a los barrios El Calvario y San Pedro y cuyos límites son:

Por el norte: La carreras 6 entre calles 11 y 13.
 Por el sur: La Carrera 10 entre calles 11 y 13.
 Por el Oriente: La calle 13 entre carreras 6 y 10.
 Por el Occidente: La calle 11 entre carreras 6 y 10.

Zona de Influencia Sub Área 2 Manzanas según Cartas Catastrales 2006							
198	199	200	201	245	246	254	255

Tabla 8: Zona de Influencia Sub Área 2
Fuente: Elaboración propia.

Imagen No 1, muestra la distribución general de las áreas Afectada y de Zona de influencia, según manzanas, lotes y extensión superficial. Ver **Plano PFCH-01**

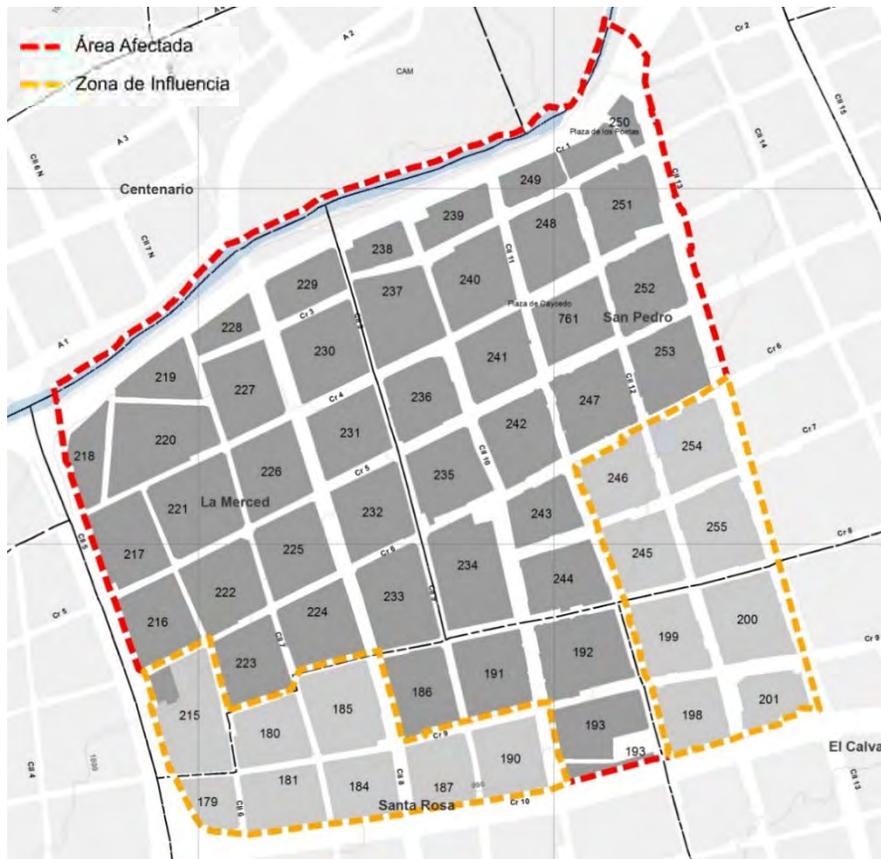


Imagen 6: Centro Histórico de Cali, superficie, manzanas y predios Según área afectada y zona de influencia
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

6 NIVELES PERMITIDOS DE INTERVENCIÓN

Los Niveles Permitidos de Intervención permiten definir de acuerdo al artículo 20 del Decreto 763 de 2009 los tipos de obras permitidas, así:

6.1 Nivel 1: Conservación Integral

Categoría: Inmuebles del grupo arquitectónico de excepcional valor, los cuales, por ser irremplazables, deben ser preservados en su integralidad. En estos, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo que las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron. Si el inmueble lo permite, se podrán realizar ampliaciones, en función de promover su revitalización y sostenibilidad. En relación con los inmuebles del Grupo Urbano debe garantizarse la preservación del trazado, manzanas, paramentos, perfiles, alturas, índices de ocupación, vías, parques, plazas pasajes, y la presencia de monumentos en espacios públicos. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales. Dentro de este nivel se encuentran los BIC del Ámbito Nacional y del Ámbito Local. **Ver plano PFCH-2**

NIVEL DE INTERV.	Área Afectada	Zona de Influencia	TOTAL
Predios NIVEL I	64	1	65
BIC NIVEL I	57	1	58

Tabla 9: Listado resumen de los predios de Nivel I de intervención que contienen BIC del Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración Propia

Si bien en el Centro Histórico hay un total de 65 predios con nivel de intervención I este número no corresponde con los BIC Nivel I (58 BIC), la diferencia responde a las subdivisiones espaciales a las que han sido sometidos algunos inmuebles por parte de sus propietarios resultando varios predios, como se puede observar en la siguiente tabla.

No. MZ	No. PREDIAL	NOMENCLATURA	NIVEL DE INTERV.	NOMBRE	ÁMBITO DE LA DECLARATORIA	ACTO DE DECLARATORIA	CATEGORÍA
186	A018600030000	K 8 8 60	1	Asamblea Departamental Ant Colegio San Luis	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
191	A019100270904	K 9 9 49 18P	1	Residencias Aristi	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

No. MZ	No. PREDIAL	NOMENCLATURA	NIVEL DE INTERV.	NOMBRE	ÁMBITO DE LA DECLARATORIA	ACTO DE DECLARATORIA	CATEGORÍA
193	A019300010000	K 9 04 10	1	Hotel y Teatro Aristi	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
193	A019300030000	K 9A 07 10	1	Iglesia de Santa Rosa	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
193	A019300020000	C 11 02 9	1	Hotel Columbus y Teatro Colon	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
215	A021500010000	K 6 34 5	1	Iglesia de San Martín	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
216	A021600190000	K 5 24 5	1	Casa Benjamín Martínez	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
217	A021700030000	C 6 2 4	1	Casa 1 Conjunto La Merced	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
217	A021700020000	K 4 50 5	1	Casa Martínez Satizabal	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
218	A021800110000	K 4 23 5	1	Casa 2 Conjunto La Merced	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
218	A021800100000	C 6 96 3					
220	A022000030000	K 3 62 6	1	Iglesia y Convento de La Merced	Nacional	Decreto 285 24-II-1975 (Declara)	Grupo Arquitectónico
220	A022000110000	K 4 59 6					
221	A022100010000	C 6 3 4	1	Centro Cultural Santiago de Cali	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
221	A022100030000	K 4 42 6	1	Casa 3 Conjunto La Merced	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
221	A022100040000	K 4 56 6	1	Museo de Arte Religioso Cali	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
221	A022100050000	K 4 62 6					
221	A022100070000	K 4 82 6	1	Sociedad de Mejoras Públicas 2	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
221	A022100080000	C 7 38 4					
221	A022100060000	K 4 76 6	1	Sociedad de Mejoras Públicas	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
222	A022200050000	C 7 26 5	1	Teatro Municipal	Nacional	Resolución 1585 05-VIII-2002 (Declara)	Grupo Arquitectónico
222	A022200060000	K 6 53 6					
222	A022200040000	K 5 56 6					



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

No. MZ	No. PREDIAL	NOMENCLATURA	NIVEL DE INTERV.	NOMBRE	ÁMBITO DE LA DECLARATORIA	ACTO DE DECLARATORIA	CATEGORÍA
225	A022500010000	K 5 02 7	1	Casa Proartes	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
227	A022700060000	K 4 17 7	1	Casa Arzobispal	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
227	A022700080901	C 8 14 3	1	Edificio Cámara De Comercio	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
229	A022900040000	K 1 62 8	1	Edificio Payeras	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
231	A023100030000	K 4 76 8	1	Beneficencia del Valle	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
234	A023400020000	C 10 6 1	1	Gobernación del Valle	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
235		C 10 6 1	1	Plaza de San Francisco	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Espacio Publico
235	A023500010000	K 5 2 9	1	Convento de San Joaquín	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
235	A023500030000	K 6 61 9	1	Iglesia de San Francisco	Nacional	Resolución 1686 1-XII-2004 (Declara)	Grupo Arquitectónico
235	A023500040000	C 9 17 6	1	Capilla de la Inmaculada Torre Mudéjar	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
236	A023600030000	K 4 58 9	1	Edificio Banco Popular	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
237	A023700040000	K 3 70 9	1	Hotel María Victoria	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
240	A024001220903	C 11 18 12SG 3	1	DIAN Antiguo BCH	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
241	A024100060903	K 5 39 521G 10	1	Edificio Corficolombia Ant Banco del Comercio	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
241	A024102770902	C 11 42 928O 4	1	Edificio Coleseguros	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
242	A024200050000	C 11 16 5	1	Hotel Astoria	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
242	A024200070902	C 11 64 5	1	Edificio Banco de Colombia	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
242	A024200060000	C 11 28 5	1	Banco Agrario de Colombia	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

No. MZ	No. PREDIAL	NOMENCLATURA	NIVEL DE INTERV.	NOMBRE	ÁMBITO DE LA DECLARATORIA	ACTO DE DECLARATORIA	CATEGORÍA
243	A024300060000	K 7 10 17	1	Antiguo Adpostal	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
243	A024300090901	C 11 6 24 P7O	1	Edificio Bancolombia -Antiguo BIC	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
243	A024300010000	C 10 6 05	1	Edificio de Telefónica Telecom	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
247	A024701400901	K 5 11 68 101L	1	Edificio Cementos del Valle	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
247	A024700120000	C 11 5 25	1	Catedral de San Pedro	Nacional	Resolución 1686 1-XII-2004 (Declara)	Grupo Arquitectónico
247	A024700010000	C 11 5 25					
247	A024700020000	K 5 11 30	1	Edificio Notaria Doce	Municipal	PEMP	Grupo Arquitectónico
248	A024800060000	C 11 3 67	1	Edificio Sierra	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
248	A024800200902	K 4 11 45 312O	1	Edificio Banco de Bogotá	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
248	A024802900901	K 3 11 32 7 1D	1	Edificio Edmond Zaccour	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
248	A024803620903	K 4 11 33 202O	1	Edificio Lloreda	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
249	A024900030000	C 11 1 07	1	Edificio Garcés	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
249	A024900010000	C 12 1 12	1	Edificio Coltabaco	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
250	A025000030000	K 1 12 13	1	Iglesia La Ermita	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Grupo Arquitectónico
251	A025100010000	C 12 3 11	1	Teatro Jorge Isaacs	Nacional	Decreto 2858 26-XI-1984 (Declara)	Grupo Arquitectónico
252	A025200010000	K 4 12 2	1	Palacio Nacional	Nacional	Decreto 1722 25-VII-1977 (Declara)	Grupo Arquitectónico
252	A025200100902	K 5 12 21 2L	1	Edificio Otero	Nacional	Decreto 1722 25-VII-1977 (Declara)	Grupo Arquitectónico



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

No. MZ	No. PREDIAL	NOMENCLATURA	NIVEL DE INTERV.	NOMBRE	ÁMBITO DE LA DECLARATORIA	ACTO DE DECLARATORIA	CATEGORÍA
253	A025300250901	C 12 5 17 3L	1	Edificio Suramericana	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
761	A076100010000	K 4 11	1	Plaza de Caicedo	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Espacio Público
789	A078900010000	C 10 K 10	1	Parque y Plazoleta de Santa Rosa	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Espacio Público
			1	Puente Ortiz	Nacional	Resolución 0109 09-II-2005 (Declara)	Obra de Ingeniería
			1	Puente de la Cervecería	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Obra de Ingeniería
			1	Puente España	Municipal	Acuerdo 069 de 2000	Obra de Ingeniería

Tabla 10: Listado de Bienes de Interés Cultural de Ámbito Nacional y Local en el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración Propia

Tipos de Obra: Restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación.

Instancia competente: Para los Bienes Culturales del Ámbito Nacional y en el Espacio Público la competencia es el Ministerio de Cultura. Para los Bienes de Interés Cultural del Ámbito Local por ser su declaratoria Municipal (Acuerdo 069 de 2000 y Acuerdo 0232 de 2007) la competencia es del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, con concepto previo del Comité Técnico Municipal ad honorem para la aplicación del Régimen Especial de Protección (REP). **Ver Plano PFCH-2**

6.2 Nivel 2: Conservación de Tipo Arquitectónico

Categoría: Inmuebles del Grupo Arquitectónico con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales las cuales deben ser conservadas. Se permite la modificación de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial: disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

NIVEL DE INTERVENCIÓN	Área Afectada	Zona de Influencia	TOTAL
Predios de NIVEL II	90	48	138

Tabla 11: Listado de Bienes de Nivel II (Arquitectónico) en el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración Propia



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Tipos de Obra: restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación y liberación

Instancia competente: departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, con concepto previo del Comité Técnico Municipal ad honorem para la aplicación del Régimen Especial de Protección (REP). En consecuencia toda intervención en un predio localizado en el Área Afectada y Zona de Influencia deberá realizarse con los lineamientos del presente documento.

6.3 Nivel 3: Conservación Contextual

Categoría: inmuebles ubicados en el Centro Histórico, los cuales, aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto. De igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del sector urbano.
Ver Plano PFCH-2.

NIVEL DE INTERV.	Área Afectada	Zona de Influencia	TOTAL
Predios NIVEL III	240	177	417

Tabla 12: Listado de Bienes de Nivel III (Contextual) en el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración Propia

Tipos de obra: sujeto a la norma específica de la manzana.

Instancia competente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali, con concepto previo del Comité Técnico Municipal ad honorem para la aplicación del Régimen Especial de Protección (REP). Toda intervención en un predio localizado en el Área Afectada y Zona de Influencia deberá realizarse con los lineamientos del presente documento.

TIPO DE OBRA	DESCRIPCIÓN	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Restauración	Obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad	X	X	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

TIPO DE OBRA	DESCRIPCIÓN	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Reparaciones Locativas	Obras para mantener el Inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su materia original, su forma e integridad, su estructura portante, su distribución interior y sus características funcionales, ornamentales, estéticas, formales y/o volumétricas. Incluye obras de mantenimiento y reparación como limpieza, renovación de pintura, eliminación de goteras, remplazo de piezas en mal estado, obras de drenaje, control de humedades, contención de tierras, mejoramiento de materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, y pintura en general. También incluye la sustitución, mejoramiento y/o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, ventilación, contra incendio, de voz y datos y de gas.	X	X	X
Primeros Auxilios	Obras urgentes a realizar en un inmueble que se encuentra en peligro de ruina, riesgo inminente, o que ha sufrido daños por agentes naturales o por la acción humana. Incluye acciones y obras provisionales de protección para detener o prevenir daños mayores, tales como: apuntalamiento de muros y estructuras, sobrecubiertas provisionales y todas aquellas acciones para evitar el saqueo de elementos y/o partes del inmueble, carpinterías, ornamentaciones, bienes muebles, etc.	X	X	X
Rehabilitación o adecuación Funcional	Obras necesarias para adaptar un inmueble a un nuevo uso, garantizando la preservación de sus características. Permiten modernizar las instalaciones, y optimizar y mejorar el uso de los espacios	X	X	
Reforzamiento estructural	Es la consolidación de la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento	X	X	X
Reintegración	Obras dirigidas a restituir elementos que el Inmueble ha perdido o que se hace necesario remplazar por su deterioro irreversible.	X	X	
Ampliación	Incremento del área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.	X	X	X



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

TIPO DE OBRA	DESCRIPCIÓN	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Consolidación	Fortalecimiento de una parte o de la totalidad del inmueble.	X	X	X
Demolición	Derribamiento total o parcial de una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios			X
Reconstrucción	Obras dirigidas a rehacer total o parcialmente la estructura espacial y formal del inmueble, con base en datos obtenidos a partir de la misma construcción o de documentos gráficos, fotográficos o de archivo.			X
Liberación	Obras dirigidas a retirar adiciones o agregados que van en detrimento del inmueble ya que ocultan sus valores y características. El proceso de liberación de adiciones o agregados comprende las siguientes acciones: i. Remoción de muros construidos en cualquier material, que subdividan espacios originales y que afecten sus características y proporciones. ii. Demolición de cuerpos adosados a los volúmenes originales del inmueble, cuando se determine que estos afectan sus valores culturales. iii. Reapertura de vanos originales de ventanas, puertas, óculos, nichos, hornacinas, aljibes, pozos y otros. iv. Retiro de elementos estructurales y no estructurales que afecten la estabilidad del inmueble. v. Supresión de elementos constructivos u ornamentales que distorsionen los valores culturales del inmueble.	X	X	
Modificación	Obras que varían el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.			X
Obra Nueva	Construcción de obra en terrenos no construidos.			X
Remodelación	Intervención que cambia el aspecto, características espaciales o distribución del inmueble.		X	X

Tabla 13: Descripción del Tipo de Obra según el nivel de intervención
Fuente: Elaboración Propia con Base en el Artículo 41: Decreto 763 de 2009



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7 CONDICIONES DE MANEJO

7.1 Aspecto Físico-técnico

7.1.1 Sistema de Patrimonio

Con base en el diagnóstico y entendiendo el valor estructural del componente patrimonial se presenta a continuación la propuesta del componente patrimonial fundamentado en tres principios rectores:

- Recuperación y Revitalización
- Valoración y Difusión
- Conservación y Protección

El centro como el espacio democrático por excelencia de la ciudad se presenta como un área de oportunidad de potenciar la relación de los inmuebles con su entorno y con la ciudad. Al igual que el rescate, puesta en valor y divulgación del patrimonio arqueológico, patrimonio mueble e inmaterial representado éste último por las manifestaciones culturales.

El primero corresponde a los proyectos de restauración y rehabilitación que se proponen con base en el conocimiento que el CITCE como centro de investigaciones de la Universidad del Valle, tiene de las construcciones presentes en el Centro Histórico respaldado además por su experiencia y trayectoria en estudios históricos y técnicos sobre arquitectura y urbanismo en la región suroccidental. La línea de actuación propuesta es la Consolidación del Patrimonio Cultural a través del manejo y recuperación de BIC, en la cual se encuentran los siguientes proyectos de restauración y rehabilitación:

- Restauración Puente Ortiz⁷
- Restauración Puente España
- Restauración Puente de la Cervecería⁸
- Restauración y Consolidación del Conjunto de San Francisco
- Restauración Teatro Municipal

La propuesta de restauración de estos puentes y edificios Bienes de Interés Cultural se origina en sus valores históricos, estéticos y simbólicos además de la importancia por la función que desempeñan en la construcción y fortalecimiento de la identidad y el imaginario del Centro Histórico y de la Ciudad.

El rescate y protección del patrimonio arqueológico encontrado en la ejecución del proyecto Hundimiento de la Avenida Colombia, se dirige a la disposición adecuada de las piezas arqueológicas halladas en espacios públicos para su adecuada puesta en valor y

⁷ Una etapa de este proyecto —en el costado sur— ya se está llevando a cabo por parte de la Administración Municipal, en el marco de las obras complementarias al proyecto de soterramiento de la Avenida Colombia.

⁸ Puente rehabilitado para el paso vehicular como parte integral de las obras contiguas al Bulevar del Río (Avenida Colombia)



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

divulgación. Estas piezas en la propuesta del PEMP se agrupan en el proyecto denominado "Itinerario Paisajístico y Arqueológico" localizado en el Bulevar del Río —en el tramo entre las calles 8 y 13—. Igualmente el municipio debe disponer de espacios adecuados en el Paseo Bolívar que permitan la puesta en valor de este tipo de piezas, al igual que en la Plaza de los Poetas o en los posibles espacios abiertos del "Edificio sede de Gobierno Centro Histórico" —proyecto a largo plazo considerado por el PEMP—.

Consecuentemente con la anterior directriz, la normatividad urbana en la propuesta del PEMP dispone que todo proyecto que requiera remoción de tierras y que tenga como escenario el Centro Histórico de Cali, deberá tener un monitoreo arqueológico, el cual le permita —en el momento que lo requiera— la ejecución de un Plan de Manejo Arqueológico. La disposición de piezas arqueológicas se hará oficialmente en los sitios destinados para ello, como los muros arqueológicos, en especial que los tienen asiento en el Centro Histórico.

Por su parte, el patrimonio mueble está compuesto por aquellos elementos de valor patrimonial presente en las colecciones públicas y privadas localizadas en el interior del Centro Histórico en equipamientos como: el Museo del Oro del Banco de la República, el Museo Arqueológico La Merced, el Museo de Arte Colonial La Merced y el Archivo Histórico de Cali; adicionalmente aquellos elementos que se disponen en el espacio público como las esculturas y fuentes y las distintas manifestaciones culturales que tienen como escenario el Centro Histórico. Con todo ello, el PEMP propone su recate y puesta en valor —a través de itinerarios históricos y rutas turísticas— para que sean visitados y conocidos, como parte integral del Plan de Divulgación.

Es necesario precisar que el Centro Histórico es el asiento de las manifestaciones culturales de toda la ciudad, pues los equipamientos culturales y los espacios públicos se han dispuesto en los últimos años para congregarse población local y regional, propiciando la expresión de sus manifestaciones: por ejemplo en la Plaza de San Francisco se congrega la comunidad del pacífico alrededor de su música y gastronomía; el festival de las mesetas en el mes de julio se congrega en la plazoleta del conjunto de La Merced y así sucesivamente.

En consecuencia, el patrimonio inmueble, mueble y las manifestaciones culturales, son en sí mismos documentos que representan de manera tangible momentos particulares del desarrollo histórico de la ciudad, por lo cual toda acción sobre los mismos es de interés colectivo, dirigida a la recuperación de la memoria y parte inherente de los programas y proyectos del PEMP.

Lineamientos

- Intervenir en inmuebles BIC que por sus características y localización son estratégicos para la Recuperación del Centro Histórico de Cali como símbolos e imagen de la identidad de la ciudad: Conjunto de San Francisco, Puente Ortiz, Puente España, Puente de la Cervecería y el Teatro Municipal⁹.

⁹ Teniendo en cuenta que el Puente de la Cervecería y el Teatro Municipal, al año 2014 han sido objeto de intervenciones de mejoramiento y rehabilitación, en el marco de la ejecución del PEMP, se valorarán aquellas acciones de mantenimiento que puedan ser requeridas a largo plazo.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Rehabilitar y adecuar funcionalmente los recintos BIC: Plaza de Caicedo, Plaza de San Francisco y Plazoleta de Santa Rosa.
- Visibilizar los itinerarios culturales a través de la revaloración de usos, símbolos y estética del conjunto de inmuebles y recintos BIC en el Centro Histórico.
- Conservar el trazado urbano y la estructura del espacio público como base de cualquier intervención.
- Privilegiar las visuales cercanas y lejanas.
- En toda nueva construcción debe prevalecer el respeto y valoración de los BIC presentes en su entorno inmediato, favoreciendo su visibilidad y disfrute.
- Promover e incentivar tributariamente la adecuación de edificaciones patrimoniales para el uso de la vivienda en distintas modalidades y para diversos estratos.
- Rescatar y divulgar el patrimonio arqueológico y mueble del Centro Histórico.
- Rescatar las tradiciones, usos y manifestaciones. **Ver Plano PFCH-3**

7.1.2 Sistema Ambiental

Teniendo como base el inventario arbóreo del año 2006, realizado por el DAGMA, se consideran como individuos patrimoniales localizados en el Centro Histórico de Cali los siguientes:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTIFICO	LOCALIZACIÓN	No. DE INDIVIDUOS
PALMA ZANCONA O REAL	Syagrusancon	Plaza de Caicedo	79
ALMENDRO	Terminaliacatappa	Plaza de Caicedo	7
PALMA BOTELLA	Hyophorbeverschaffeltii	Parque de los Poetas	9
PALMA BOTELLA	Hyophorbeverschaffeltii	Plaza de Caicedo	7
PALMA BOTELLA	Hyophorbeverschaffeltii	Calle 8 entre carreras 4 y 1 y cra. 3 entre calles 8 y 9	5
PALMA BOTELLA	Hyophorbeverschaffeltii	Plazoleta Mercurio - Comfenalco	16
PALMA BOTELLA	Hyophorbeverschaffeltii	calle 11 entre carreras 3 y 1	6
PALMA BOTELLA	Hyophorbeverschaffeltii	Parque de Santa Rosa	6
CEIBA	Ceiba pentandra (L.) Gaertn.	Zona Forestal Protectora río Cali	6
CEIBA	Ceiba pentandra (L.) Gaertn.	Parque de los Poetas	1
SAMÁN	Samaneasaman (Jacq.) Merr.	carrera 10 entre calles 5 y 11 (separador vial)	6
SAMÁN	Samaneasaman (Jacq.) Merr.	carrera 10 entre calles 5 y 11 (separador vial)	6
SAMÁN	Samaneasaman (Jacq.) Merr.	Zona Forestal Protectora río Cali	6
CHIMINANGO	Pithecellobium dulce Benth.	Plaza de Caicedo	1
CHIMINANGO	Pithecellobium dulce Benth.	Zona Forestal Protectora río Cali	16
CHIMINANGO	Pithecellobium dulce Benth.	Parque de los Poetas	1
CHIMINANGO	Pithecellobium dulce Benth.	calle 5 entre carreras 1 y 2	2
GUAYACAN AMARILLO CARRAPO	BulnesiacarrapoKillip et Dug y Tabebuia rosea (Bertold.) DC	calle 8 entre carreras 5 y 9	14
PALMA ARECA	Dypsislutescens (H. Wendl.) Beentje& J. Dransf.	calle 5 entre carreras 5 y 7	15

Tabla 14: Patrimonio ambiental en el Centro Histórico.

Fuente: Actualización del inventario arbóreo 2006. DAGMA y Herbario Virtual CDMB. 2011.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

En cuanto al mantenimiento del patrimonio ambiental que hay en el centro, se especifica que todas las podas que deban aplicarse a las palmas zanconas, arecas y botella no deben exceder el cincuenta por ciento de sus hojas, ya que las podas excesivas causan estrés, retienen su crecimiento y forman abultamientos y cinturas continuas en el tronco, deformando el tallo cilíndrico. Si se deben practicar podas para reducción de copa, no deben cortarse más de la mitad de las hojas, ya que el descopado es fatal para la palma y le causa la muerte¹⁰.

Se prohíbe la mutilación, derribo y tala de los árboles que hacen parte del patrimonio ambiental descrito en el presente PEMP, así mismo si alguno de estos elementos se ven involucrados en un nuevo proyecto urbanístico debe integrarse como parte del mismo, de no ser posible sólo se autoriza el trasplante a una zona adecuada para el mismo y la compensación de la cobertura vegetal en la zona del Centro Histórico con un individuo o individuos de similares características botánicas. De ignorarse esta reglamentación, el responsable del daño a la cobertura vegetal patrimonial se hará acreedor a las sanciones económicas que para este fin tengan definidas las Autoridades Ambientales.

NOMENCLATURA	ANDEN_SUR_OCC	CALZADA_SUR_OCC	CALZADA_NORTE_OR	ANDEN_NORTE_OR	Tipo de individuo vegetal anden suroccidental	Tipo de individuo vegetal anden nororiental
ClI8_Cra1yCra3	3.00	6.50	3.00	3.00	Palma	Palma
ClI8_Cra3yCra4	4.00	4.50	4.00	5.00	Árbol	Árbol
ClI8_Cra4yCra5	7.86	4.50	7.86	4.00	Árbol	Árbol
ClI8_Cra5yCra6	5.00	5.25	5.00	3.50	Árbol	Palma
ClI8_Cra6yCra8	4.00	4.50	4.00	3.00	Árbol	Palma
ClI8_Cra8yCra10	3.00	4.50	3.00	4.00	Palma	Árbol

Tabla 15: Perfiles viales de la Calle 8 Centro Histórico y tipo de flora a plantar.
Fuente datos base: Diagnóstico de Centro Global. EMRU. 2010.

Las especies recomendadas a continuación corresponden al ecosistema de bosque seco, sobre el cual se desarrolló el Centro Histórico de la ciudad de Santiago de Cali y son aplicables para cualquier intervención urbana que genere nuevas zonas verdes, todos los árboles a sembrar deberán tener contenedor de raíces. De acuerdo a la valoración paisajística realizada en el Centro Histórico, es necesario precisar que el PEMP propone conservar los jardines históricos presentes en sus recintos y calles al igual que otras especies vegetales presentes en sus espacios públicos, se procurará la inclusión de nuevos individuos vegetales en la intervención del itinerario del calle 8 y las vías de borde como la carrera 10 (esta última objeto del POT). En las intervenciones del resto de las vías del Centro Histórico además de disponer de materiales en superficie que contribuyan a disminuir la isla de calor, se analizará la posibilidad de inclusión de especies arbóreas —en conjunto con el Comité Técnico Municipal (CTM) — sin perjuicio de la conservación de las visuales completas hacia bienes catalogados en nivel 1 o 2 de intervención, aquellas visuales lejanas representativas y el libre flujo peatonal.

¹⁰Gobierno del Distrito Federal. Manual Técnico para la Poda, Derribo y Trasplante de Árboles y Arbustos de la Ciudad de México. 2000.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

De no ser posible plantar especies arbóreas —enunciadas en la tabla siguiente— en el corredor vial de la calle 8 y la carrera 10 se deberán usar aquellas determinadas en el Acuerdo 35 de 1990 “Estatuto de Arborización y manejo de áreas verdes del municipio de Cali”. **Ver Plano PFCH-13**

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	TALLA	COPA	DISTANCIA DE SIEMBRA ENTRE INDIVIDUOS (m)
Mamoncillo	Melicoccus bijugatus	M	M	15
Totumo	Crescentia cujet	B	M	4
Cacao de monte	Pachira acuatic	M	E	10
Chaparro	Curatella american	Arbusto		4
Arrayán	Mycia sp, Eugenia s	B	M	5
Samán	Samanea saman	A	A	15
Chiminango	Pithecellobium spp	M	A	10
Jobo	Spondias mombin	A	M	15
Chicalá	Tabebuia rosea	A	M	15
Achiote	Bixa orellan	Arbusto		4
Palo de la Cruz	Brownea ariza	Arbusto		4
Siete cueros	Machaerium capot	A	M	15
Mata ratón	Gliricidia sepiu	B	A	5
Guasimo	Guazuma ulmifolia	A	E	10
Carbonero	Leucaena leucocephal	B	M	5
Caracolí	Anacardium excelsu	A	A	15
Guayacan (carrapo, amarillo, rosado, etc)	Bulnesia carrapo Killip et Dug y Tabebuia rosea (Bertold.) DC	M	E	8
Corcho	Pterocarpus officinalis	A	E	5
Noli	Chelyocarpus dianeurus	A	A	15
Palma amarga	Sabal mauritiiformis	M	E	5
Palma de barbasco	Cryosophila kalbreyeri	B	E	4
Palma de plata	Coccothrinax argentata	A	M	10
Palmicho	Euterpe precatoria var	M	E	5
Palma Zancona	Syagrus sancon	A	E	10

Tabla 16: Especies vegetales para arborización Centro Histórico.
Fuente: Elaboración Propia.

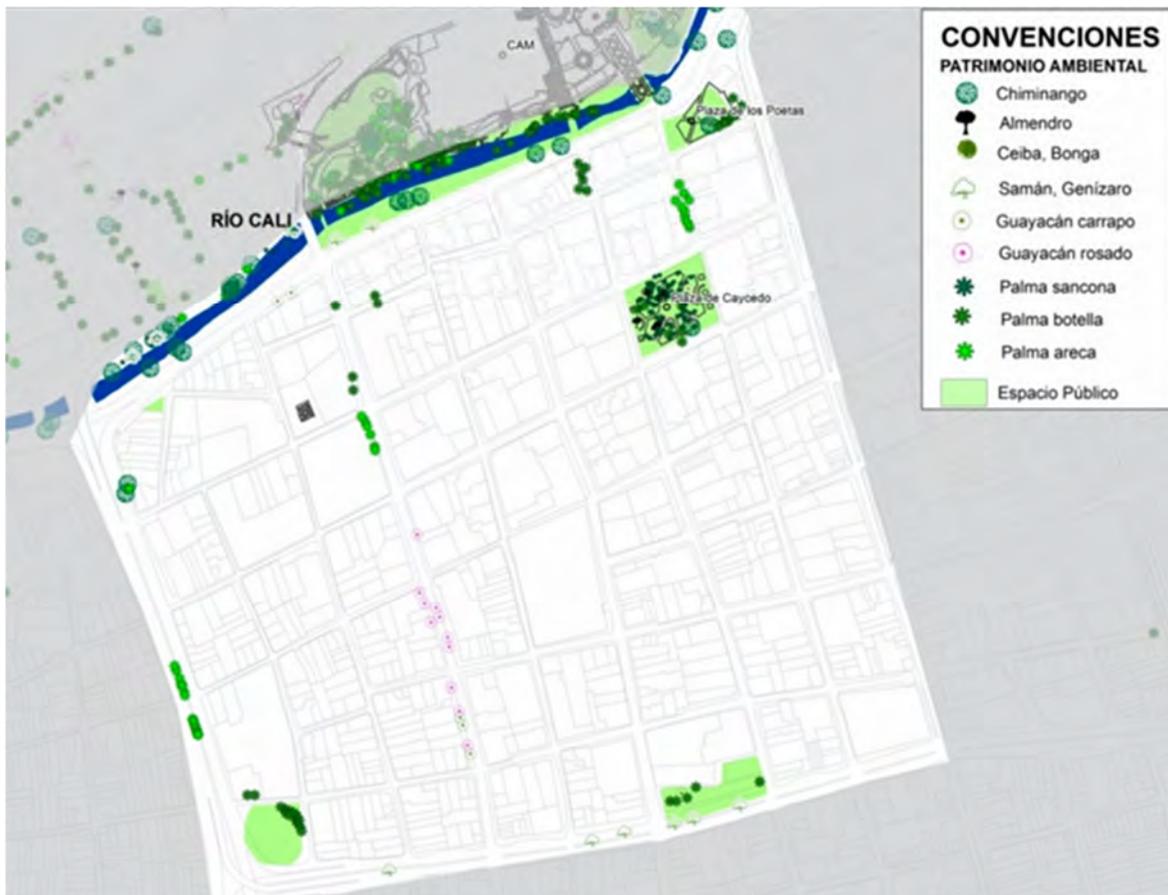


Imagen 7: Patrimonio Ambiental en el Centro Histórico.
Fuente de datos: Actualización del inventario arbóreo 2006. DAGMA. Elaboración: Propia.

7.1.3 Sistema de Espacio Público

En cuanto al manejo del espacio público, el PEMP propone los siguientes lineamientos:

- Conservar y cualificar la estructura del espacio público como elemento base de valor patrimonial.
- Conservar el valor histórico y paisajístico (jardín histórico) de la Plaza de Caicedo como espacio generatriz de la trama urbana del Centro Histórico de Cali.
- Conservar el valor simbólico de la Plaza de San Francisco como recinto de expresiones cívicas y culturales de los caleños y vallecaucanos.
- Integrar los espacios abiertos del Centro Histórico (Plaza de Caicedo, Plaza de San Francisco, Plazoleta de San Rosa y Plazoleta de la Merced) a través de la rehabilitación y ampliación de andenes, reforzando los itinerarios tradicionales.
- Reconponer los puntos de ingreso al Centro Histórico a través de norma urbana y proyectos, estos últimos se relacionan con diferentes propuestas de puertas —



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

accesos— de acuerdo a sus particularidades, de tal manera que permitan que el Centro Histórico sea legible como una unidad, con límites y puntos de ingreso visibles e identificables y que al mismo tiempo asegure una permeabilidad y continuidad funcional, espacial y ambiental con la ciudad. **Ver Plano PFCH-8**

7.1.4 Sistema de Accesibilidad y Movilidad

Teniendo en cuenta que uno de los elementos más importantes del centro es su accesibilidad y movilidad a través de diversas modalidades, la propuesta del PEMP se fundamenta en el siguiente lema “*menor accesibilidad, mayor movilidad*”. Lema orientado al tráfico vehicular, debido a la congestión que éste genera actualmente, por lo tanto su acceso estará encauzado esencialmente a aquellos usuarios que requieran servicios del centro y no ingresen al mismo como una zona de paso.

Lo anterior se traduce finalmente en reducciones de las secciones viales generando un espacio compartido tanto para vehículos como peatones. En el sistema de movilidad se plantean los siguientes lineamientos:

- Ingresos y Salidas del Centro Histórico desde la ciudad
- Conservar las conexiones viales existentes entre el Centro Histórico y el resto de la ciudad, las cuales facilitan el ingreso y salida de usuarios del centro desde cualquier punto de la ciudad.

Dichas conexiones están marcadas por las siguientes:

Por el occidente:

- La carrera cuarta de **salida** del centro y su conexión directa con el occidente de la ciudad (zona hotelera, San Antonio, el Peñón, entre otros).
- La carrera 5 de **ingreso** al centro desde la calle 5.
- La carrera 6 de **salida** del centro hacia la calle 5.

Por el oriente:

- Las carreras 4, 6 y 8 de **ingreso** al centro desde el oriente de la ciudad.
- Las carreras 5 y 7 de **salida** del centro hacia el oriente de la ciudad.

Por el norte:

- La calle 8 de **ingreso** al centro desde el norte de la ciudad.

Por el sur:

- La calle 7 de **ingreso** a la centro desde la carrera 10.
- Las calles 8 y 10 de **salida** del centro hacia el sur de la ciudad de Cali.
- Las calles 9 y 11 de **ingreso** al centro desde el sur de la ciudad de Cali.

Las vías perimetrales como la Avenida Colombia y la Calle 13 tendrán como uso exclusivo el SITM–MIO padrón y articulado. La carrera 10 y la calle 5 como vías de borde serán mixtas

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

en doble sentido para garantizar el ingreso y salida del centro, desde la zona sur – oriente-occidente de la ciudad (ver Imagen 6).



Imagen 8: Localización de los puntos de acceso y salida del Centro Histórico de Cali.
Fuente: elaboración propia con mapa base de maps.google.com.

Sentidos Viales

Teniendo en cuenta la lógica de entradas y salidas del Centro Histórico de Cali, el PEMP propone **NO modificar** los sentidos viales actuales del interior del centro, para conservar los ejes principales de acceso al Centro Histórico y su marcada conectividad con la ciudad.

Una vez entre en funcionamiento el túnel de la Avenida Colombia, **la Calle 5 y la Carrera 10 como vías de borde deberán retornar a su doble sentido vial**, lo que garantiza a un más la entrada y salida de centro.

En el caso de la Avenida Colombia, aunque su diseño de sección solo contempló un solo carril para el SITM-MIO, el PEMP propone que se analice la posibilidad de acceso de vehículos de manera controlada desde la calle 7 y retornen en la calle 8; y en la calle 10 y retornen en la calle 11, esto con el propósito de generar opciones de ingreso —bien sea a parqueaderos o prestación de servicios— a los inmueble con fachada a la Av. Colombia de las manzanas 228 y 239. **Ver Plano PFCH-10.**

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011



Imagen 9: Sentidos vial del Centro Histórico y relación la ciudad de Santiago de Cali.
Fuente: elaboración propia con mapa base de maps.google.com.

Estacionamientos

El PEMP propone lo siguiente para el Centro Histórico:

- No generar parqueaderos fijos sobre espacio público.
- Generar parqueaderos soterrados en recintos urbanos, específicamente debajo de la Plaza de San Francisco y en la Plazoleta de Mercurio.
- Conservar los edificios que prestan actualmente el servicio de parqueadero públicos.
- Los grandes dotacionales como COMFENALCO y demás deberán resolver a nivel interno del inmueble el estacionamiento de taxi para que no generen congestión en espacio público.
- En la Plazoleta de la Merced se define una bahía como zona de servicio itinerante de taxis.
- Zonificar bahías existentes como sitios de carga y descarga para locales comerciales, con horarios específicos de 6:00 a.m. a 8:00 p.m. de trabajo.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Los proyectos de parqueaderos propuestos son soterrados, debajo de la Plaza de San Francisco y la Plazoleta de Mercurio en tres niveles cada uno, los cuales generaran aproximadamente **710 parqueaderos nuevos en el Centro Histórico**. De acuerdo a la valoración de estos recintos (Plaza de San Francisco en área afectada y Plazoleta de Mercurio en zona de influencia) realizada en el diagnóstico, esta propuesta no altera sus valores, especialmente en San Francisco, pues su valor está determinado por la conexión de dos BIC y el su gran valor cívico que representa para la ciudad.

Igualmente se propone conversar los edificios que actualmente funcionan como parqueaderos, los cuales generan aproximadamente **1.468 parqueaderos para autos y 56 para motocicletas**.

PROPUESTA DE PARQUEADEROS NUEVOS CENTRO HISTÓRICO					
Nombre		Manzana	Ubicación	# de parqueaderos aprox. Autos	
Plaza de San Francisco		234	Carrera 6 entre Calles 9 y 10	260	
Plazoleta de Mercurio		179	Esquina entre calle 5 y carrera 10	450	
EDIFICIOS CON USO DE PARQUEADEROS EXISTENTES					
No	Manzana	No de predio	Dirección	# de parqueaderos	
				Autos	Motos
1	240	0002	Carrera 4 entre calles 10 y 11	200	
2	232	0006	Calle 9 entre carreras 5 y 6	162	
3	190	0001	Carrera 9 entre calles 9 y 10	400	16
4	237	0003	Carrera 3 entre calles 9 y 10	80	
5	255	0012	Calle 11 entre carreras 8 y 7	72	40
6	244	0002	Carrera 7 entre calle 10 y 11	313	
7	199	0004	Calle 12 entre carreras 8 y 9	241	
TOTAL DE PARQUEADEROS				2.178	56

Tabla 17: Localización de estacionamientos en el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración propia.

Su objetivo será atender la demanda de usuarios (trabajadores y ocasionales), residentes y comerciantes del Centro Histórico de Cali, con el propósito de no congestionar el espacio público, por el contrario contribuir con el mejoramiento de la movilidad con la apropiación y disfrute del mismo.

Igualmente el POT deberá establecer zonas de parqueaderos aledañas al Centro Histórico (área afectada y zona de influencia) para satisfacer la demanda que este requiera para usuarios, residentes y comerciantes. El PEMP recomienda al POT la posibilidad de vincular de manera integral los parqueaderos soterrados de la Plazoleta de Mercurio con el predio al frente esquinero sobre la carrera 10, como otro parqueadero soterrado por fuera de la zona del Centro Histórico.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

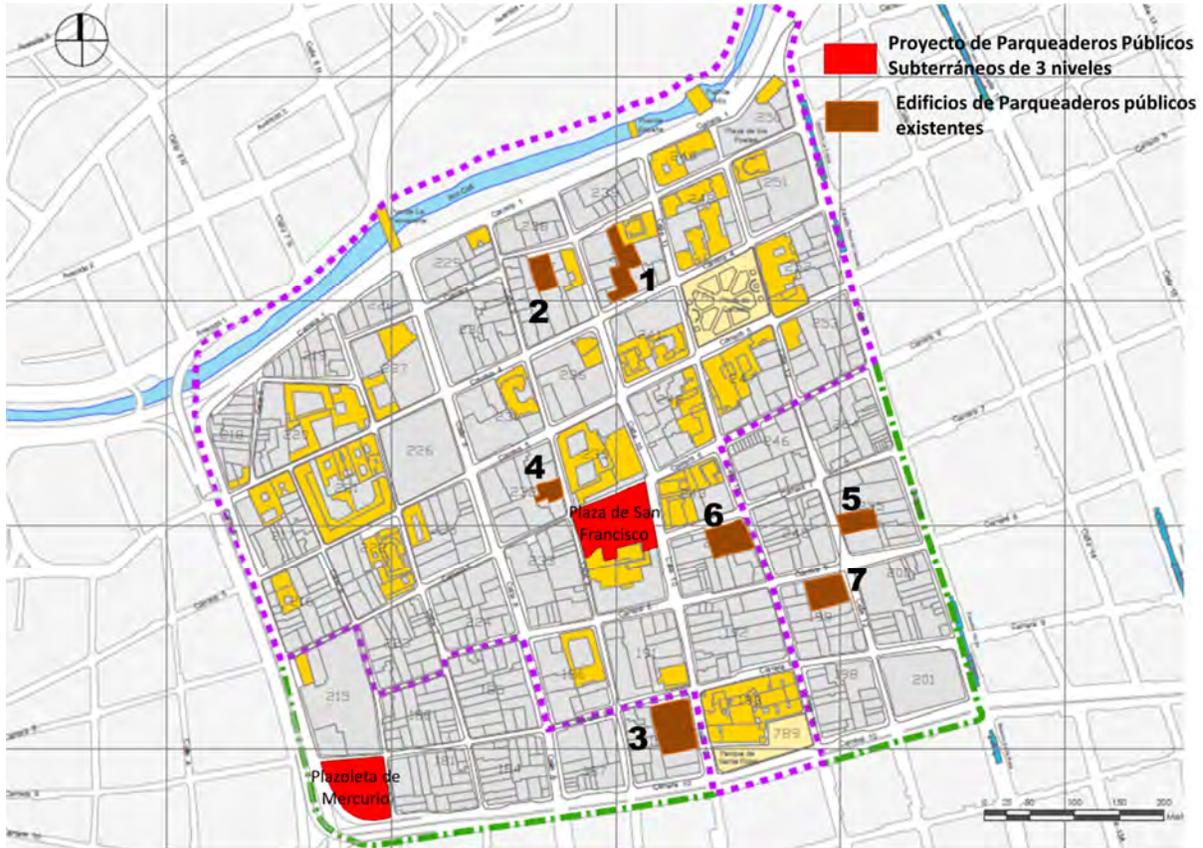


Imagen 10: Parqueaderos propuestos y a sostener en el Centro Histórico de Cali.
Fuente: Elaboración propia.

Bahías para parques estacionarios en el Centro Histórico

El POT (Acuerdo 069 de 2009) en este sentido determina que "en ninguno de los sistemas de **Vías Arterias Principales, Vías Arterias Secundarias y Vías Colectoras** se permite el estacionamiento en la vía, diferente al generado por el transporte de pasajeros y el cargue y/o descargue de mercancías, el cual debe ser debidamente regulado en su horario y duración. Se exceptúan las vías arterias y colectoras en las cuales, adyacente a algunas de su(s) calzada(s) lateral(es) se construya una bahía para el estacionamiento de vehículos", de acuerdo con las normas establecidas en el Anexo del Acuerdo 069 de 2000. En este sentido el PEMP propone tres tipos de bahías para vehículos en el centro:

1. Bahía paralela a vía local carrera 4, al frente de la plazoleta de la Merced como parada itinerante de taxis y vehículos livianos.
2. Bahía paralela a vía colectora calle 8, parada del SITM-MIO ALIMENTADOR, entre carreras 6 y 8.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

3. En vías locales de la zona de mayor uso comercial del centro se definen zonas de carga y descarga de mercancías a través de bahías en la zona, reguladas debidamente en horario y duración, se recomienda que sea entre las 6 y 8 de la mañana. Su localización favorece funcionalmente al sector comercial del Centro Histórico y su imagen urbana, ya que el paramento discontinuo lo posibilita sin mayor traumatismo, esta son:
 - a. Bahía paralela a la carrera 6 entre calles 11 y 12, manzana 246, al frente de los predios desde el 0010 hasta el 0019.
 - b. Bahía paralela a la carrera 7 entre calles 11 y 12 sobre manzana 246, al frente de los predios desde 0004 hasta el 0007.
 - c. Bahía paralela a la carrera 8 entre calles 10 y 11, manzana 244, al frente de los predios 0009, 0010 y 0011.
 - d. Bahía paralela a la carrera 9 entre calles 10 y 11, manzana 192, al frente de los predios los predios 0009 y 0010.
 - e. Bahía paralela a la carrera 9 entre calles 8 y 9, manzana 186, al frente de los predios 0005 y 0006.

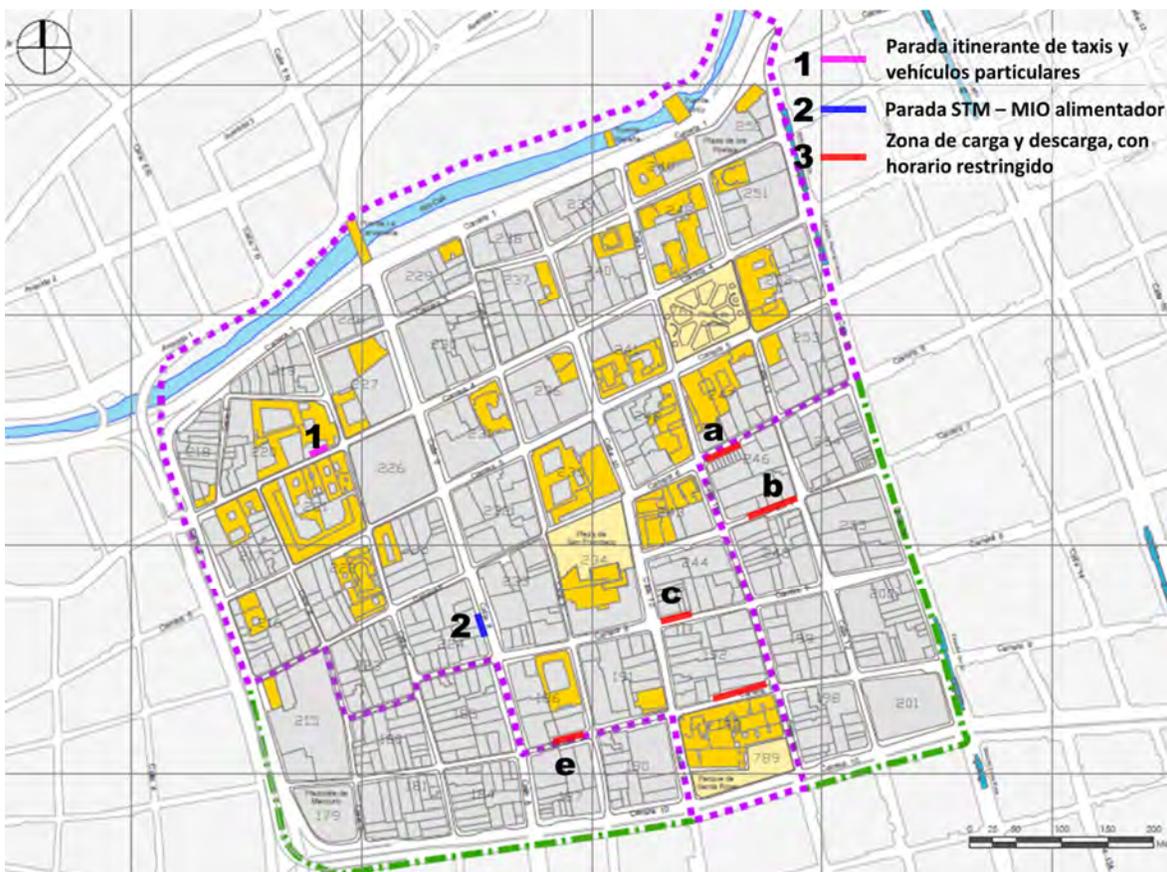


Imagen 11: Bahías para automotores en el Centro Histórico de Cali.
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Actualmente sobre la calle 10 al frente de la Plaza de San Francisco se parquean vehículos (buses, vehículos particulares y taxi) que traen visitantes al centro o atraídos por las variadas actividades que en la plaza de desarrollan. El PEMP recomienda sostener este sitio como zona de arribo de visitantes pero de manera controlada, es decir debidamente regulado en su horario y duración.

Jerarquía vial

Para las vías internas y de borde del Centro Histórico de Santiago de Cali se conservan las jerarquías viales dispuestas en el POT (Acuerdo 069 de 2000), las cuales no van en contravía de la propuesta integral del PEMP.

En el Libro de Anexos, numeral 4.4. Criterios de Diseño, numeral 2 **jerarquización de vías urbanas**, se determina la clasificación funcional de las vías urbanas, que deben tener en cuenta cada uno de los siguientes aspectos:

- **Características del tránsito:** volumen, composición, velocidad de operación.
- **Característica de la vía:** ancho total, número de calzadas, carriles por calzada, aislamiento, pendiente, alineamiento.
- **Usos del suelo:** aquellos predominantes, existentes o proyectados, a lo largo de la vía.
- **Funcionalidad:** accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

De acuerdo a las definiciones estipuladas en el POT (Acuerdo 069 de 2000, Libro Anexos) el Centro Histórico de Santiago de Cali tiene los siguientes tipos de vías:

VIAS ARTERIAS: Son las que conforman la red vial básica de la ciudad, propiamente dicha y por lo tanto son determinantes de la estructura y forma urbana. El tránsito que canalizan, corresponde fundamentalmente a desplazamientos entre sectores urbanos y suburbanos distantes. No deben tener, en lo posible, limitaciones a su continuidad, con el que fin que puedan alojar flujos de tránsito intensos a velocidad media.

a. Vías arterias principales

Por su sección transversal (dos calzadas o cuatro carriles por sentido, como mínimo), alojan intensos flujos de tránsito de vehículos livianos y son preferidas para la operación del transporte masivo de pasajeros, de alta frecuencia y paradas distantes reguladas. Conectan complejos comerciales y/o industriales de impacto urbano.

b. Vías arterias secundarias

Generalmente de una calzada por sentido, permiten un alto flujo vehicular de vehículos convencionales de transporte público de pasajeros, con baja velocidad de operación y alta rotación de su demanda, Sobre estas vías se ubican, con relativa intensidad, los usos comerciales de impacto zonal y actúan como ejes distribuidores de tránsito.

c. Vías colectoras



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Es el conjunto de vías urbanas que a partir de las vías arterias secundarias penetran a sectores urbanos residenciales, distribuyendo el tránsito por las vías locales al interior de estos sectores.

Son utilizadas para operación del sistema de transporte público a escala local; es decir, como último elemento vial para la accesibilidad de este sistema. Son generalmente de una calzada y tienen asignada circulación en ambos sentidos.

d. Vías locales

Tiene como funcionalidad principal el acceso directo a la propiedad individual, a partir de las vías colectoras y, ocasionalmente, de las vías arterias. Soportan fundamentalmente el tránsito de vehículos particulares livianos y permiten el estacionamiento en la vía, preferencialmente en zonas diseñadas y reguladas para tal fin. Las vías locales pueden ser principales, secundarias o mínimas con uno o dos sentidos. Las vías locales de circulación de vehículos, deben disponer de áreas suficientes para la circulación peatonal (andenes), hacia el sistema de viales colectoras, en procura de acceder al sistema de transporte público colectivo.

e. Vías peatonales

Aquellas destinadas exclusivamente para la circulación de los peatones, con posibilidad de ingreso de vehículos automotores, a muy baja velocidad y en determinados horarios. **Ver Plano PFCH-9**

De acuerdo a las anteriores definiciones, se conservan estos tipos de vías en el Centro Histórico, como se observa en la siguiente tabla e imagen.

TIPO DE VIA	TRAMO	RELACIÓN CON EL CH
VIA ART. PRINCIPAL	Calle 5 Avenida Colombia Calle 13 desde la Av. Colombia hacia el sur	Vías de borde al CH
VIA ART. SECUNDARIA	Carrera 10 desde la calle 5 hacia el oriente de la ciudad	Vías de borde del CH
VIA COLECTORA	Calle 8 desde el puente de la Cervecería hacia el sur de la ciudad. Calle 10 desde la Av. Colombia hacia el sur de la ciudad.	Vías internas del CH
VIAS PEATONALES	El tramo de la Calle 12 entre la carrera 5 y la Av. Colombia El tramo de la Calle 11 entre la carrera 5 y carrera 4.	Vías internas del CH
VIAS LOCALES	La carrera 5 entre la calle 5 y 13 para el CH se propone cambiar su jerarquía Vía Art. Secundaria a Vía Local. El resto de vías internas del Centro Histórico.	Vías internas del CH

Tabla 18: Jerarquía vial en el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración propia.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011



Imagen 12: Jerarquías viales el Centro Histórico de Cali, según el POT (Acuerdo 069 de 2000).
Fuente: Elaboración propia con base en POT y el mapa base de maps.google.com.

La carrera 5 entre calle 5 y calle 13 de acuerdo a las disposiciones del POT (Acuerdo 069 de 2009) actualmente es una **Vía Arterial Secundaria**, pero aunque cumple con la sección transversal y la gran afluencia de vehículos livianos desde la calle 8 hacia el oriente, no se permite el tránsito de vehículos de transporte público (SITM-MIO) de alta frecuencia, por lo **tanto dicho tramo se modifica a VIA LOCAL**, lo que igualmente favorece la imagen urbana del Centro Histórico.

La competencia de intervención en cualquiera de las vías internas del Centro Histórico de Cali dependerá de Planeación Municipal con previo concepto del Ministerio de Cultura, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el presente PEMP.

En lo que respecta a las intervenciones de las vías de borde, es decir las vías arterias principales —Calle 5, Av. Colombia y Calle 13— y la vía arteria secundaria —Carrera 10—, el PEMP solo dará lineamientos generales a nivel de recomendación para su incorporación al ajuste del POT ya que son vías de competencia urbana municipal.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Recomendaciones al POT sobre vías de borde del Centro Histórico

Con estas recomendaciones se busca enmarcar el Centro Histórico, al tiempo que evitar que ellas se vuelvan un mero distribuidor de tráfico urbano rápido, por su tamaño, la calle 5, la carrera 10ª, la Calle 13 y la Avenida Colombia son elementos básicos para percibir la imagen exterior del Centro Histórico. El PEMP propone al POT diferenciar estas vías por su función pero también por su tratamiento de piso y arborización.

- Calle 5 desde la Av. Colombia hasta la Carrera 10:

Para la Calle 5ª se recomienda acoger y complementar la propuesta del Plan Centro Global del 2003 que propone su hundimiento a partir de la Carrera 10ª hasta la Avenida Colombia, buscando con ello dar una continuidad al C.H. con el Barrio de San Antonio al tiempo que permitir un enlace peatonal más claro entre el área hotelera del Barrio El Peñón y el mismo centro. Por su escala y por la superficie de espacio público creado, a manera de rambla para la ciudad.

- Carrera 10 entre calles 5 y 13:

Para la Carrera 10 se recomienda al POT su rediseño a partir de una: arborización, señalización, e iluminación más ordenada de la misma. Esta vía tendrá como puntos relevantes servir de acceso al Centro Histórico a través de la puerta prevista en su intersección con la calle 10; así como servir de acceso a los estacionamientos propuestos en el subsuelo de la Explanada de Mercurio —intersección de la carrera 10ª con calle 5ª—. Se recomienda al POT en este caso adoptar el perfil propuesto por el Plan Centro Global en su versión 2003.

- Avenida Colombia y Calle 13:

Recientemente ambas intervenidas por proyectos específicos, la primera resultado de un proyecto integral cuyo objetivo principal era generar más espacio público a partir de un recorrido paisajístico y la segunda destinada exclusivamente al SITM-MIO Articulado. El PEMP en una u otra, podrá recomendar intervenciones puntuales como por ejemplo en la primera un proyecto de instalación de piezas arqueológicas como parte del recorrido paisajístico y en la segunda mejorar las condiciones de imagen de la vía de servicio paralela a la calle 13 entre carreras 3 y 4 —en respuesta al parqueo privado en inmuebles que tienen salida sobre la calle 13—. **Ver Plano PFCH-9**

Secciones Transversales

Según la definición en el Acuerdo 069 de 2000 “se entiende por secciones transversales, la distribución y el dimensionamiento de los elementos que al hacer un corte perpendicular a su eje que la conforman, como área de uso público o ancho de la vía”.

En gran medida las secciones del Centro Histórico de Cali son determinadas por las dos sub-áreas identificadas en la fase I del PEMP del Centro Histórico de Cali, cuya descripción está contenida en el documento de Diagnóstico (ver Imagen 13).

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

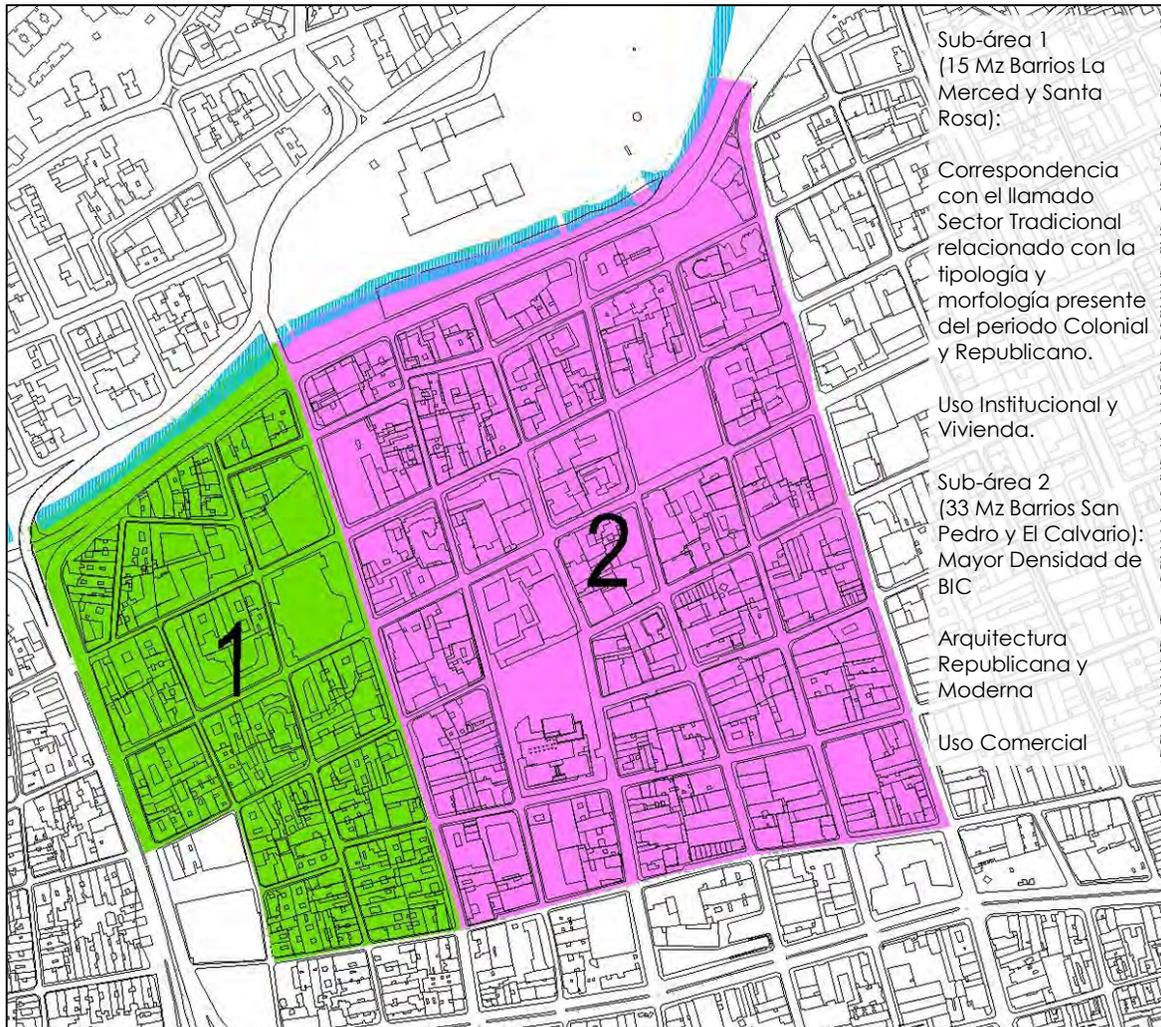


Imagen 13. Caracterización de sub-áreas de la Fase I del PEMP
Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en cuenta que la Sub-área 1 corresponde al Sector Tradicional relacionado con la tipología y morfología presente del periodo Colonial y Republicano, siendo la sección de sus calles mucho más angosta, cosa que no sucede en la Sub-área 2, por lo tanto el PEMP determina, que con el propósito de ampliar los andenes para generar recorridos memorables, las secciones transversales serán: **en la Sub-área 1 de un carril y en la Sub-área 2 de dos carriles**. Decisión que coincide con los proyectos establecidos en el programa de **Cualificación del Espacio Público**.

Los proyectos que el PEMP propone en el marco de este programa, se traducen como recorridos que se agrupan en “**Itinerarios Históricos**” e “**Itinerario Paisajístico**”, asociados a las vías que a continuación se relacionan en la siguiente tabla, los cuales desarrollan en el ítem de Condiciones de Manejo del presente documento.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

A continuación se describe el tipo de sección vial definido para el Centro Histórico de Cali (ver Tabla 19 e Imagen).

INTERVENCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO		SECCIONES TRANSVERSALES	
ITINERARIOS HISTÓRICOS		Un (1) carril	Dos (2) carriles
1	Carrera 4 entre calles 5 y 13.	Entre calles 5 y 8.	Entre calles 8 y 13.
2	Calle de la Escopeta	Toda la calle de la Escopeta.	
3	Carrera 5 entre calles 5 y 13.	Entre calles 5 y 8.	Entre calles 8 y 13.
4	Calle 10 entre carreras 10 y 5.		Todo el tamo.
5	Carrera 6 entre calles 5 y 9.	Todo el tramo.	
ITINERARIOS HISTÓRICOS PAISAJÍSTICO		PAISAJISMO	Dos (2) carriles
1.	Calle 8 desde la Av. Colombia hasta la carrera 10	Su sección permite ciclo ruta ¹¹ y paisajismo por ser esta vía producto de un proceso de renovación urbana.	Todo el tramo de la Calle 8.

Tabla 19: Jerarquía vial en el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración propia.

En relación a que las secciones viales de la Sub-área 2 posibilitan tener dos carriles, es necesario aclarar que por razones de discontinuidad del paramento se encontraran puntos en esta zona donde la sección se deberá ajustar respecto al eje central de paramento a paramento y reducir el ancho del carril vehicular, con el propósito de disponer de andenes proporcionados para el tránsito del peatón.

De acuerdo con la valoración del espacio público del Centro Histórico de Cali y con el Plan Maestro de Ciclo rutas de Santiago de Cali —PLAMACIR— (año 2005), la única vía que **dispone de ciclo ruta es la calle 8 entre la Av. Colombia y la carrera 10, la cual solo permite una ciclo vía unidireccional**. Vía destinada para el uso exclusivo de la bicicleta. La especificidad de sus dimensiones dependerá del Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público MECEP Decreto 41440200816 de 2010. Debido a que el ancho actual de la calle 8 es producto de un proceso de renovación urbana, se permite generar un tratamiento paisajístico con especies locales, que contribuya a mejorar la imagen urbana del sector. **Ver Plano PFCH-12**

¹¹ Según las disposiciones del Plan Maestro de Ciclo rutas de Santiago de Cali - CONTRATO DAPM-CON-02-2004 - PLAMACIR.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011



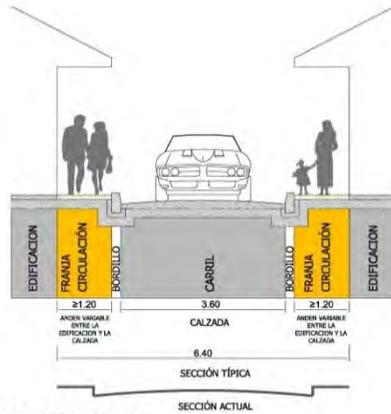
-  Intervención Avenida Colombia 2011-2012
-  Corredor Peatonal
-  Corredor con prioridad peatonal y acceso vehicular restringido.
-  Ampliación de andén, modificación de la sección vial a un carril
-  Ampliación de andén, modificación de la sección vial a dos carriles
-  Cicloruta

Imagen 14. Caracterización de sub-áreas de la Fase I del PEMP
Fuente: Elaboración Propia

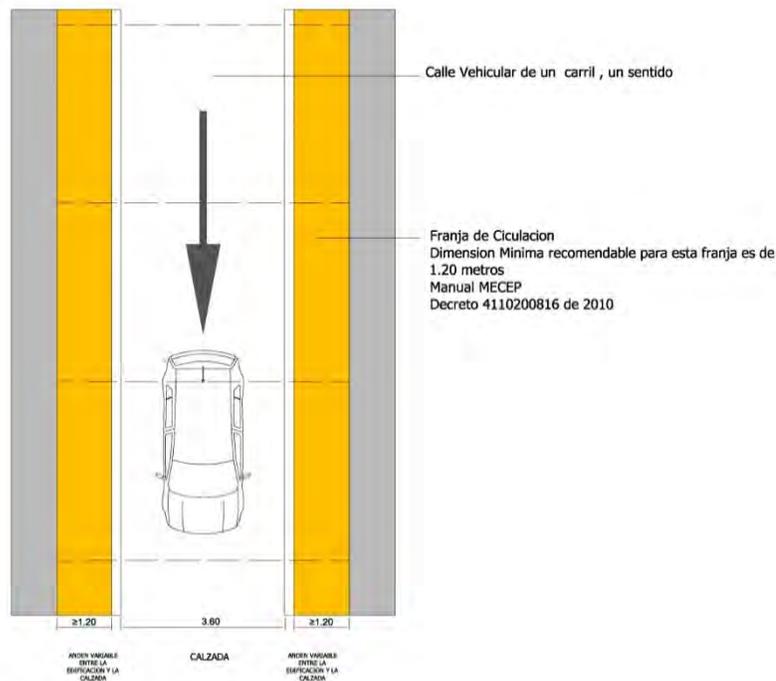
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

A continuación se presentan las secciones transversales propuestas para todos los tipos de vías del Centro Histórico de Cali.

SECCIÓN TRANSVERSAL
Carrera 4 y 5 entre calles 5 y 8.
Carrera 6 entre calles 5 y 9



SECCION



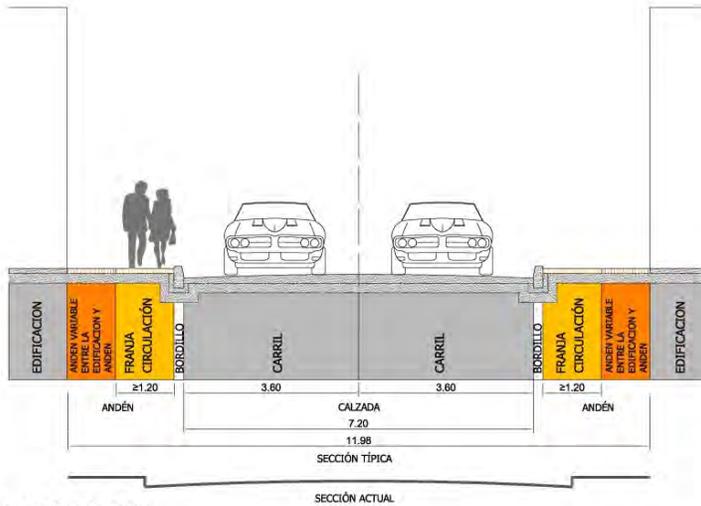
PLANTA

Imagen 15. Sección Transversal de Carrera 4 y Carrera 5 entres calles 5 y 8
Fuente: Elaboración Propia

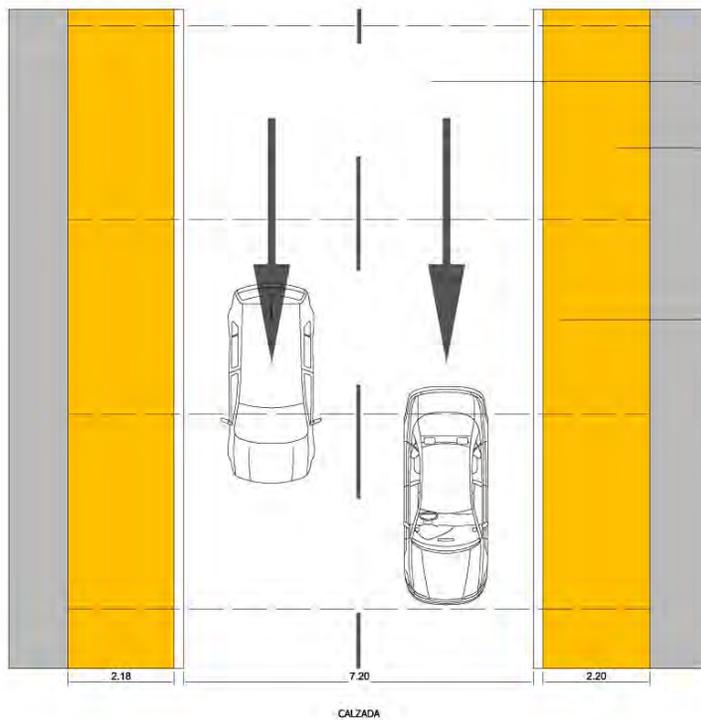
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

SECCIÓN TRANSVERSAL

Carrera 4 y 5 entre calles 8 y 13



SECCION



Calle Vehicular de dos carriles en un solo sentido

Franja de Ciculación
Dimension Mínima recomendable para esta franja es de 1.20 metros
Manual MECEP
Decreto 4110200816 de 2010

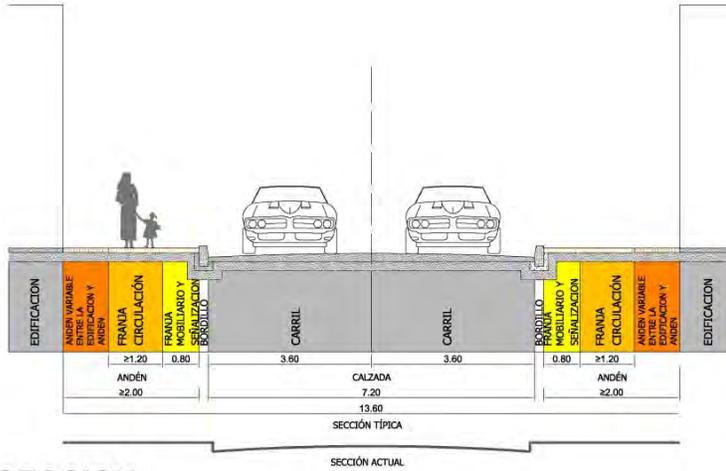
Franja de Amoblamiento
Dimension Mínima para esta franja es de 0.80 metros, lo cual permite ubicar luminarias, basureros, señalización, bancas y telefonos publicos.
Manual MECEP
Decreto 4110200816 de 2010

PLANTA

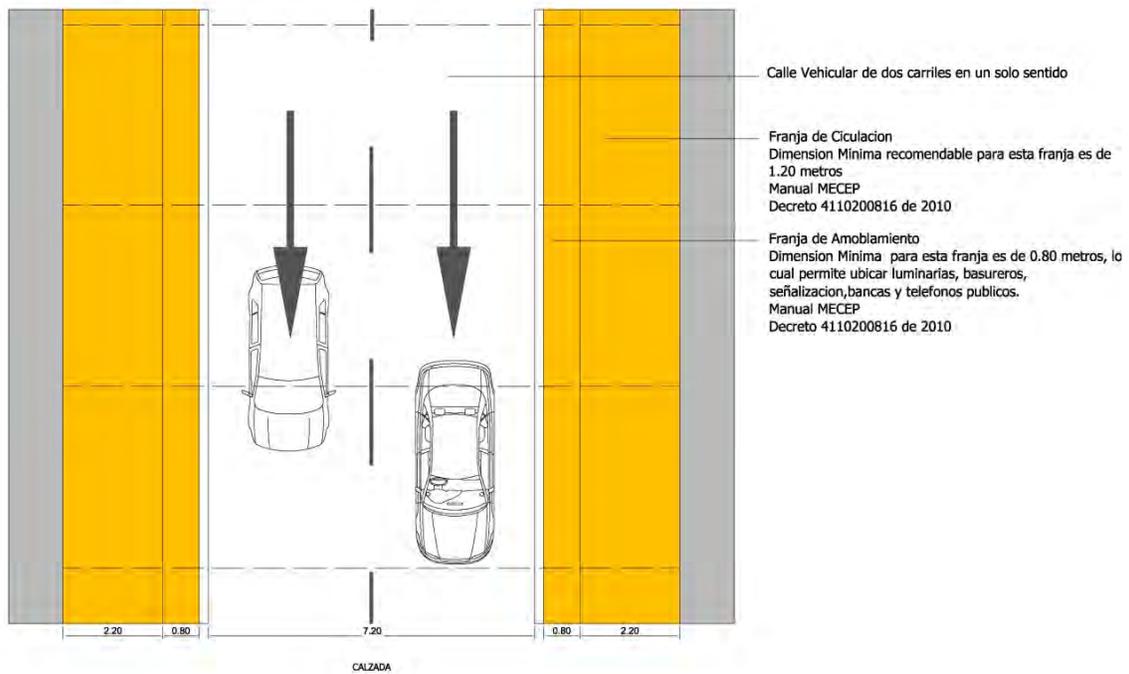
Imagen 16. Sección Transversal de Carrera 4 y Carrera 5 entres calles 8 y 13
Fuente: Elaboración Propia

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

SECCIÓN TRANSVERSAL
Calle 10 entre carrera 10 y carrera 5



SECCION

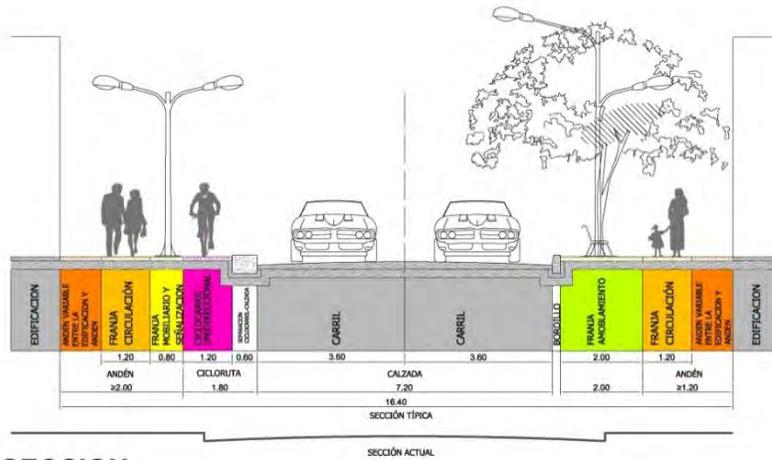


PLANTA

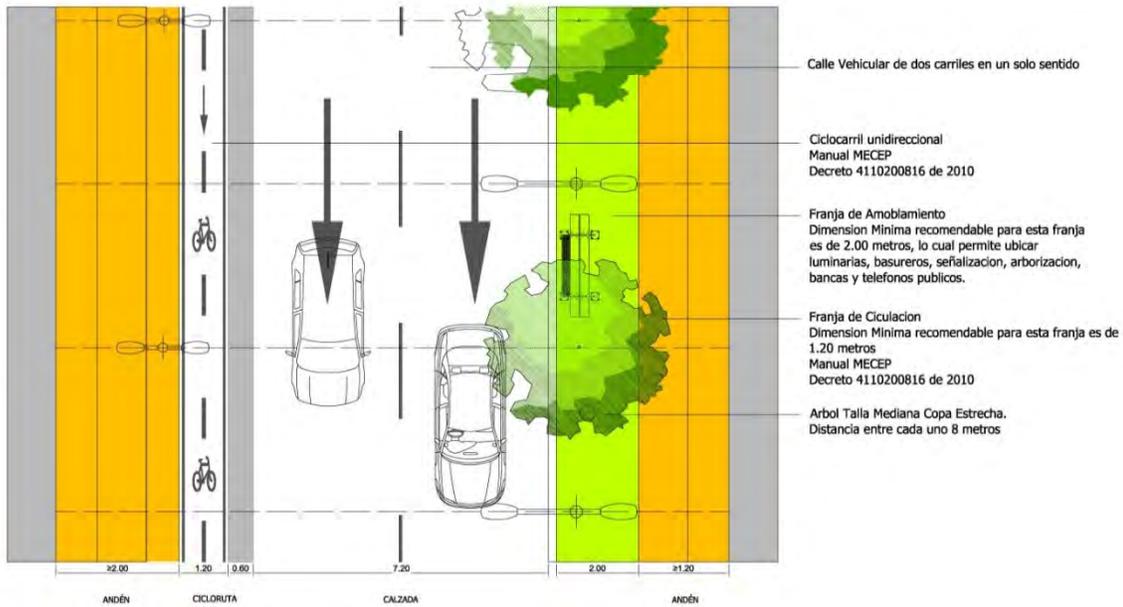
Imagen 17. Sección Transversal de Calle 10 entre carreras 10 y 5
Fuente: Elaboración Propia

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

SECCIÓN TRANSVERSAL
Calle 8 entre Av. Colombia y carrera 10



SECCION



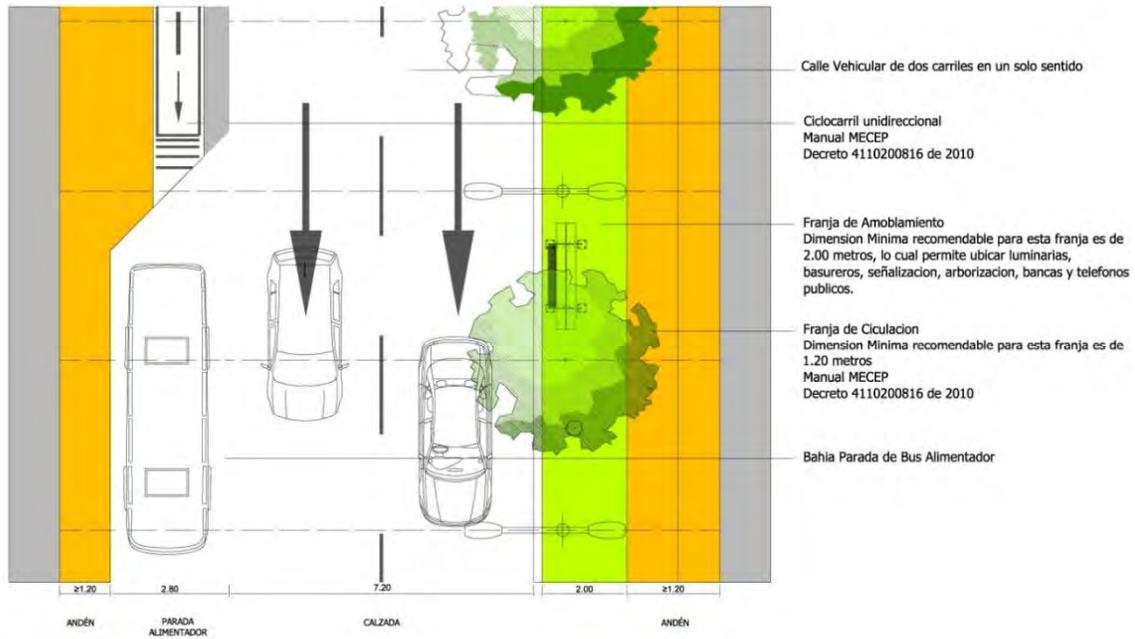
PLANTA

Imagen 18. Sección Transversal de Calle 8 entre Av. Colombia y Carrera 10
Fuente: Elaboración Propia

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

SECCIÓN TRANSVERSAL

Detalle de la Calle 8 entre carreras 6 y 8: Bahía SITM-MIO - Alimentador



PLANTA

Imagen 19. Detalle Sección Transversal Calle 8 entre carreras 6 y 8, Bahía STM- MIO ALIMENTADOR.
 Fuente: Elaboración Propia

SECCIÓN TRANSVERSAL PARA VIAS LOCALES DEL CENTRO HISTÓRICO

Vías Locales

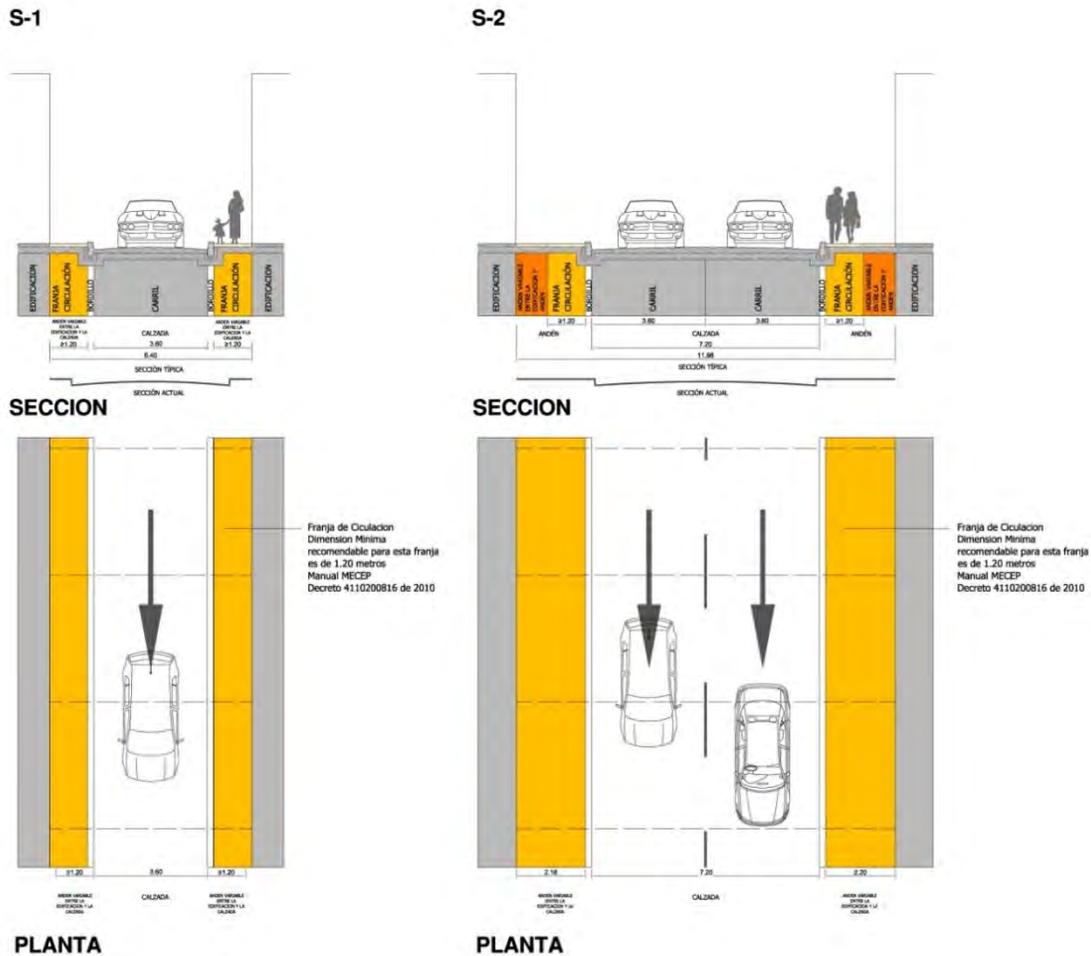


Imagen 20. Sección Transversal de vías locales del Centro Histórico de Santiago de Cali
Fuente: Elaboración Propia

Sistema Integrado de Transporte Masivo -SITM-MIO

El PEMP propone que al interior del Centro Histórico solo funcione el SITM-MIO ALIMENTADOR, este tipo vehículo genera menor impacto por su tamaño y peso. Se trata de vehículos más pequeños que los ARTICULADOS y LOS PADRONES, los cuales requieren de ciertas especificaciones técnicas para optimizar su funcionamiento, como por ejemplo anchos de vías para cruces adecuados, que solo los presentan las vías de borde del Centro Histórico. Con esta medida se disminuye de manera considerable la congestión en el centro e

igualmente se garantiza el estado de los BIC, de las calzadas vehiculares y del espacio público en general.

Lo anterior implica que el COMITÉ DE MOVILIDAD en común acuerdo con METROCALI deberá hacer el reemplazo de las actuales rutas de SITM-MIO PADRON que funcionan y tienen proyectado que funcionen en el Centro Histórico por SITM-MIO ALIMENTADOR.

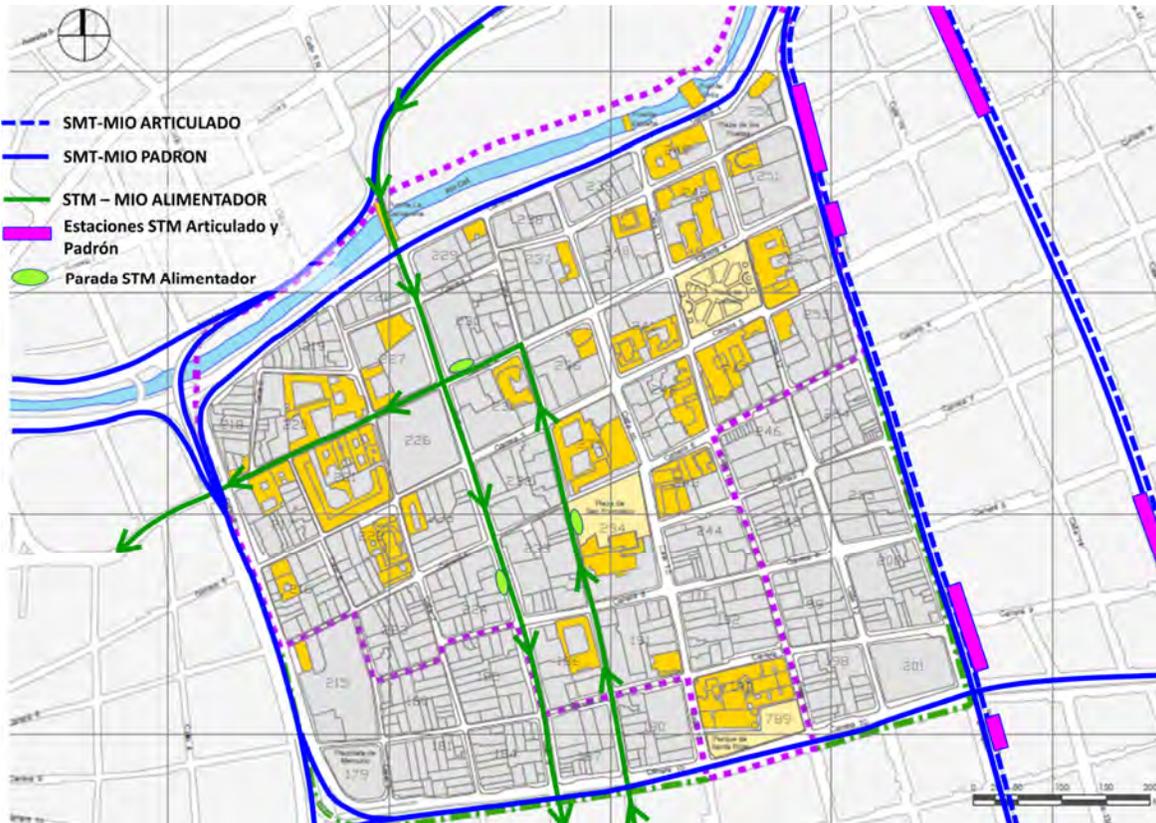


Imagen 21. Sistema Integrado de Transporte Masivo SITM-MIO, interno y vías de borde del Centro Histórico.
Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en la imagen anterior, el Centro Histórico dispone un amplio servicio del SITM-MIO, sus vías de borde están atendidas por el SITM-MIO PADRON en sus cuatro costados —Calle 5, Carrera 10, Av. Colombia y Calle 13—; y por el SITM-MIO ARTICULADO en la Calle 13, siendo esta última de mayor demanda y confluencia de usuarios, residentes y comerciantes del Centro Histórico, se espera que lo mismo suceda cuando entre en funcionamiento el SITM sobre la Av. Colombia¹².

¹² Al año 2014, la ruta del SITM-MIO que circulaba por el Bulevar del Río —superficie de la franja soterrada de la Av. Colombia— se encuentra suspendida por poca demanda en este sector, asociada a la poca oferta de usos y actividades en el frente urbano del Río Cali, las cuales serán fomentadas por el presente PEMP.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Esta oferta de servicio de transporte es importante, por cuanto desestimula el uso del vehículo privado y los estacionamientos en vía pública dentro del Centro Histórico, además de estimular el uso de los sistemas alternativos como el SITM-MIO y senderos peatonales.

7.1.5 Sistema de Equipamientos

El Centro Histórico concentró en un momento dado los grandes equipamientos de la ciudad entre los cuales se destacaban la plaza de mercado, centros de salud, centros de educación y centros culturales como teatros. Aunque este centro hoy no cumple el mismo rol, permanece una gran infraestructura cultural como el Teatro Jorge Isaacs, el Teatro Municipal, el Centro Cultural de Cali, Proartes, etc., cuya categoría trasciende inclusive lo local; además de las edificaciones de los antiguos teatros, que han sido acondicionadas de manera informal para otros usos.

Teniendo en cuenta lo anterior, PEMP propone:

- Fortalecer el sistema de equipamientos de escala barrial soporte para la actividad de vivienda.
- Consolidar a través de las normas de áreas de actividad los equipamientos existentes.
- Articular los equipamientos al sistema de espacio público y garantizar la continuidad e integración a los circuitos de movilidad.

7.1.6 Sistema de Servicios Públicos

- Ampliar la capacidad de servicios públicos —acueducto y alcantarillado— en el Centro Histórico a través de la reposición de redes para mejorar la cantidad y calidad del servicio.
- Mejorar el sistema de servicios públicos con las nuevas tecnologías y bajo los conceptos sostenibles actuales.
- Reubicar las antenas de telecomunicaciones presentes en la zona.
- Ampliar las redes de gas domiciliario en el centro para los programas de vivienda.

7.1.7 Planteamiento Normativo

Para efectos del PEMP del Centro Histórico de la ciudad, se propone su manejo y control mediante una ficha normativa particular —al interior de la Unidad de Planificación Urbana (UPU)¹³ No. 6 denominada: CENTRO—, cuyo principal propósito es el de definir los criterios de manejo y protección de un sector urbano BIC.

Esta decisión de constituir esta ficha normativa, en el marco del nuevo POT, modifica la anterior estructura de planificación —Acuerdo 069 de 2000—, la cual era desarrollada a través de polígonos normativos. Esta ficha normativa agruparía bajo la centralidad

¹³ La Unidad de Planificación Urbana es un instrumento de planificación mediante el cual se definen las características de los programas, proyectos e inversiones que consolidan el modelo de ordenamiento territorial a escala zonal, a la vez que identifican y delimitan los corredores de actividad zonales, y en caso de requerirlo podrán ajustar normas volumétricas para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas propuestos —Artículo 512, Proyecto de Acuerdo POT 2014—.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

denominada Centro Tradicional —correspondiente con el área objeto del PEMP— las áreas de actividad con vocación de usos particular.

Para el desarrollo de la normatividad correspondiente al Centro Histórico se consideró:

- a. La división entre Área Afectada y Zona de Influencia
- b. La normatividad desde el punto de vista de los niveles de intervención.
- c. La normatividad desde el punto de vista de los usos según áreas de actividad.

Criterios normativos generales.

Siendo el área afectada y la zona de influencia componentes del Sector Urbano BIC denominado Centro Histórico de Cali, se define como criterios generales de índole urbano de intervención para el mismo: el mantenimiento del trazado, manzanas, paramentos, perfiles y alturas, índices de ocupación, vías Parques, plazas y pasajes entre otros recintos urbanos.

En cuanto a los predios se determina como criterio general que:

- Las normas sobre los predios catalogados en Nivel 1 o 2 de intervención, por su naturaleza son de carácter impositivo, ellas tienen por objeto asegurar la defensa del valor arquitectónico y urbanístico de: a) los BIC, b) las edificaciones de interés de conjuntos arquitectónicos o urbanos y c) los recorridos o itinerarios relevantes definidos en el PEMP.
- Las normas sobre los predios catalogados en Nivel 3 de intervención, presuponen líneas alternativas de desarrollo tanto de edificabilidad como usos, pudiendo darse una solución base de carácter impositivo o una alternativa de carácter concertado. La adopción de una u otra alternativa tiene que ver con la modalidad de *gestión del desarrollo* predial, es decir si es un desarrollo por predio individual —carácter impositivo— o un desarrollo por manzana, —acuerdo entre partícipes, desarrollo de un plan parcial o un proyecto urbano integral—, caso en el cual la normativa puede ser concertada sobre la base de un anteproyecto específico.

Criterios Normativos Particulares

En todo caso, para cada manzana del Centro Histórico —área afectada y zona de influencia—, la volumetría de inmuebles adyacentes a predios Bienes de Interés Cultural BIC y/o con edificaciones de Conservación del Tipo Arquitectónico, estará definida por un manejo riguroso de empates con sus respectivos predios colindantes; la longitud del empate en estos casos estará determinada de manera particular, caso a caso, por su contigüidad con otros elementos arquitectónicos o la presencia de recintos.

Áreas de actividad

Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos del suelo y tipos de establecimientos permitidos en el centro histórico, su manejo se coordina con el Plan de Ordenamiento

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Territorial adoptado a través del Acuerdo 0373 de 2014, instrumento en el cual, el centro histórico es un área de actividad mixta compuesto de tres centralidades con su correspondiente vocación de uso, así: San Pedro, La Merced y Santa Rosa (Imagen 22).

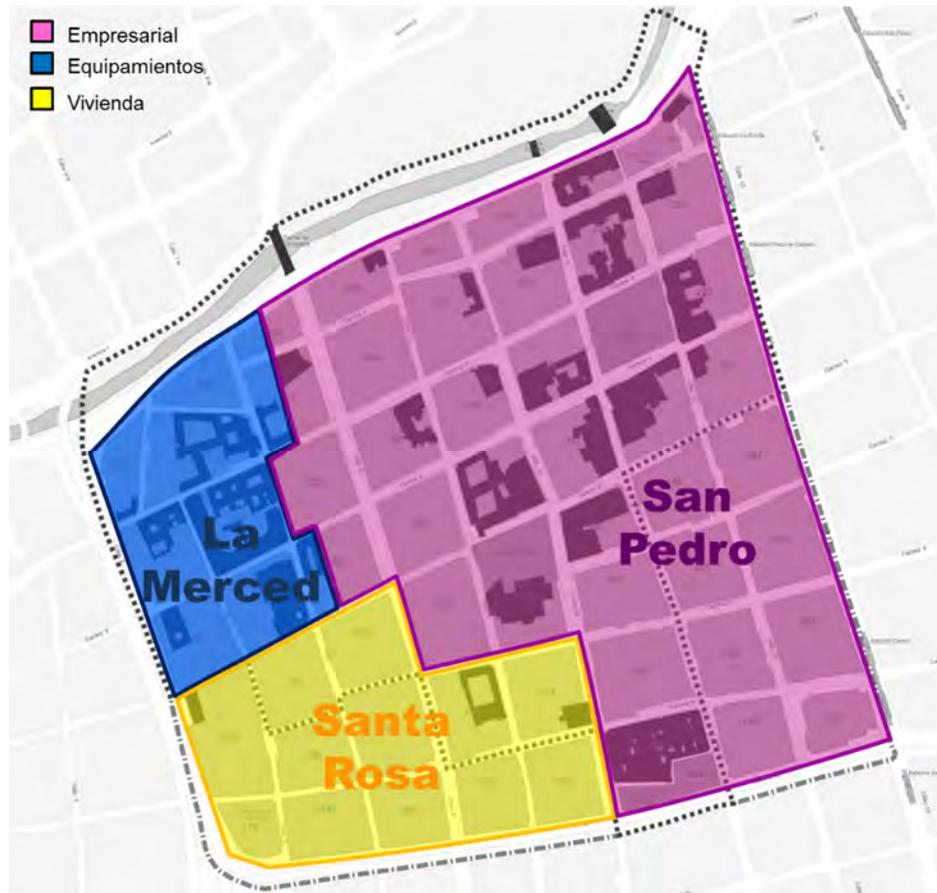


Imagen 22. Áreas de Actividad propuestas para el Centro Histórico de Cali
Fuente: DAPM Cali.

La centralidad de San Pedro se define con vocación de usos empresariales y está comprendida entre la carrera 1 entre calles 8 y 13, calle 13 entre carreras 1 y 10, carrera 10 entre calles 10 y 13, calle 10 entre carreras 8 y 10; carrera 8 entre calles 8 y 10, calle 8 entre carreras 1 y 8.

La centralidad de La Merced, donde se concentra la mayor presencia de equipamientos culturales, se cataloga con vocación de usos asociados a equipamientos y está comprendida entre la calle 5 entre carreras 6 y 1, la carrera 1 entre calles 5 y 7, la calle 7 entre carreras 1 y 6 (excluyendo el predio del Banco de la República), la carrera 6 entre calles 7 y 5.

Por último, la centralidad de Santa Rosa, donde se evidencia una mayor posibilidad de consolidar población, se cataloga con vocación de usos asociados a vivienda y se



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

encuentra comprendida entre la calle 5 entre carreras 6 y 10, carrera 10 entre calles 5 y 10, calle 10 entre carreras 1 y 8, carrera 8 entre calles 8 y 10, calle 8 entre carreras 6 y 7, carrera 6 entre calles 5 y 8.

Usos a partir de los códigos contenidos en la CIU

Para la aplicación de las normas sobre tipos de usos y su posibilidad de desarrollo al interior del centro histórico, se asoció a un criterio de ubicación según cada una de las vocaciones de uso delimitadas. Los usos del suelo se han consignado a partir de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión 4 adaptada para Colombia —CIU Rev. 4 A.C. —.

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²			
CÓD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)	P-3	-	-	Asociado a venta al por menor
1081	Elaboración de productos de panadería	P-3 / P-0	P-3 / P-0	P-0	
1084	Elaboración de comidas y platos preparados	P-0	P-0	P-0	
1312	Tejeduría de productos textiles	PC	PC	-	Referido únicamente a Confección manual
1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	PC	PC	-	Referido únicamente a Confección manual
1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir	PC	-	-	Referido únicamente a la confección de banderas, gallardetes, estandartes y artículos similares confeccionados mediante el bordado.
1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes	PC	PC	-	Referido únicamente a Confección manual de hamacas.
1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	P	P	-	
1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo	PC	PC	-	Referido únicamente a Confección manual
1512	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería	P-2	-	-	
1513	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares; artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales	P-2	-	-	
1690	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería	PC / P-0	-	-	Referido únicamente a la elaboración de objetos ornamentales en madera, perchas para ropa, artículos de marquetería (ej.: marcos de madera para espejos y fotos) y taracea; baúles, joyeros, estuches para cubertería y artículos



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENIONES		- = No Permitido			P = Permitido	
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²	
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²	
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²			P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²	
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²	
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.						
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)	
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO		
					similares; bastidores para lienzos de artistas.	
1811	Actividades de impresión	-	P-0	PS		
1812	Actividades de servicios relacionados con la impresión	-	P	P		
1820	Producción de copias a partir de grabaciones originales	P	P	P		
2393	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana	PC / P-0	PC / P-0	P-2	Sólo se permite la fabricación de estatuillas y otros artículos ornamentales de cerámica.	
3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	P	P	-		
3220	Fabricación de instrumentos musicales	P-0	P-0	-		
3240	Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas	P-0	P-0	-		
4610	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4620	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4643	Comercio al por mayor de calzado	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4661	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
4662	Comercio al por mayor de metales y productos metalíferos	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido	P = Permitido		
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.			P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio		
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²	P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²		
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²		
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.			P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²		
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²		
			P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²		
			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²		
			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²		
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
4663	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4665	Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra	-	-	-	Referido exclusivamente a oficinas
4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4690	Comercio al por mayor no especializado	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P-2	P-2	P-2	
4712	Supermercados e Hipermercados	-	-	P-9 / PB	
4713**	Centros comerciales, y almacenes de cadena	-	-	P-7 / PB	
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	-	-	P	
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	-	-	P-2	
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	-	-	PC	No se permite el consumo en el establecimiento ni la localización de barra, mesas, sillas u otros elementos que inciten al consumo en sitio, o la ocupación del espacio público.
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P	P-8	P	
4741	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados	-	-	P-4	
4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados	-	-	P	
4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación	-	-	P-4	
4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	P	-	P	
4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	PC	PC	PC	No se permite para la venta de cisco, carbón, combustibles envasados y Extintores
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	-	-	P	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIÓNES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²			P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.					
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	-	-	P	
4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados	-	-	P	
4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados	-	-	P	
4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados	-	-	P	
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P	-	P	
4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	PC	PC	PC	No se permite para sex-shop (tienda de artículos sexuales) ni para venta de armas y/o municiones
4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	P	PC	P	Referido exclusivamente a comercio de antigüedades
4791	Comercio al por menor realizado a través de internet	P	P	P	
4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo	PC	PC	P	
4911	Transporte férreo de pasajeros	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4912	Transporte férreo de carga	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4921	Transporte de pasajeros	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4922	Transporte mixto	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4923	Transporte de carga por carretera	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4930	Transporte por tuberías	-	PC	PC	Condicionado a lo establecido en el capítulo de servicios públicos del Plan de Ordenamiento Territorial —POT— municipal vigente —Acuerdo 0373 de 2014—.
5011	Transporte de pasajeros marítimo y de cabotaje	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5012	Transporte de carga marítimo y de cabotaje	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5021	Transporte fluvial de pasajeros	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5022	Transporte fluvial de carga	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5111	Transporte aéreo nacional de pasajeros	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5112	Transporte aéreo internacional de pasajeros	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5121	Transporte aéreo nacional de carga	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5122	Transporte aéreo internacional de carga	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5220	Edificio de estacionamiento o parqueadero público	PB	PB	PB	
5221	Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre	-	-	P-7 / PB	
5310	Actividades postales nacionales	-	-	P	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido	
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²	
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²	
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²	
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²	
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²				
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)	
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO		
5320	Actividades de mensajería	-	P	P		
5511	Alojamiento en hoteles	P	P	P		
5512	Alojamiento en apartahoteles	P	P	P		
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes	P	P	P		
5590	Otros tipos de alojamiento n.c.p.	P	P	P		
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P	P	P		
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	P	P	P		
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P	P	P		
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	PC	PC	PC	No en vehículos motorizados ni en puestos móviles, casetas o kioscos	
5621	Catering para eventos	-	P-0	P-0		
5629	Actividades de otros servicios de comidas	-	P-0	P-0		
5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	-	-	PS		
5811	Edición de libros	P	P	-		
5812	Edición de directorios y listas de correo	P	P	-		
5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	P	P	-		
5819	Otros trabajos de edición	P	P	-		
5820	Edición de programas de informática (software)	P	P	-		
5911	Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	P	-		
5912	Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	P	P		
5913	Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	-	-	PC	No se permite la venta o alquiler de discos de vinilo, cintas magnetofónicas, discos compactos, casetes de música, cintas de video y DVD, Blu-ray Disc y demás dispositivos de almacenamiento de audio y de video, grabados y sin grabar	
5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos	P-6	P	P		
5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	-	P	P		
6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	-	P	P		
6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	-	P	P		
6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	
6130	Actividades de telecomunicación satelital	-	-	PC	Referido exclusivamente a oficinas	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²			
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P-0	P-0	P	
6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	-	-	P	
6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas	-	-	P	
6209	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos	-	P	P	
6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas	-	-	P	
6312	Portales web	P	P	P	
6391	Actividades de agencias de noticias	-	-	P	
6399	Otras actividades de servicio de información n.c.p.	P-2	P-2	P	
6411	Banco Central	-	-	P	
6412	Bancos comerciales	PC	PC	P	Sólo se permiten sucursales
6421	Otros tipos de intermediación monetaria Actividades de las corporaciones financieras	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6422	Actividades de las compañías de financiamiento	-	PC	P	Sólo se permiten sucursales
6423	Banca de segundo piso	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6424	Actividades de las cooperativas financieras	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6431	Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6432	Fondos de cesantías	-	PC	P	Sólo se permiten sucursales
6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6493	Actividades de compra de cartera o factoring	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6494	Otras actividades de distribución de fondos	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6495	Instituciones especiales oficiales	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6511	Seguros generales	-	PC	P	Sólo se permiten sucursales
6512	Seguros de vida	-	PC	P	Sólo se permiten sucursales
6513	Reaseguros	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6514	Capitalización	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6521	Servicios de seguros sociales de salud	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6532	Régimen de ahorro individual (RAI)	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6611	Administración de mercados financieros	-	-	P	Sólo se permiten sucursales



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²			
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6614	Actividades de las casas de cambio	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6619	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.	-	P	P	Sólo se permiten sucursales
6621	Actividades de agentes y corredores de seguros	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6630	Actividades de administración de fondos	-	-	P	Sólo se permiten sucursales
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
6910	Actividades jurídicas	P	P	P	
6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	P	P	P	
7010	Actividades de administración empresarial	-	-	P	
7020	Actividades de consultaría de gestión	-	-	P	
7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	P	P	P	
7120	Ensayos y análisis técnicos	-	-	P	
7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	-	-	P	
7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	P	P	-	
7310	Publicidad	PC	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
7320	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública	P	P	P	
7410	Actividades especializadas de diseño	P	P	P	
7420	Actividades de fotografía	P	P	P	
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	P	P	P	
7500	Actividades veterinarias	P-5 / P-0	P-0 / PC	P-0	Sin hospitalización ni guarderías u otros tipos de alojamiento para mascotas
7710	Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas administrativas
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	-	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas administrativas
7722	Alquiler de videos y discos	P	P	P	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²			P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.					
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
7729	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.	P-4	P	P	
7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p.	-	-	-	Referido exclusivamente a oficinas administrativas
7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor	P	P	P	
7810	Actividades de agencias de empleo	P	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
7820	Actividades de agencias de empleo temporal	P	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
7830	Otras actividades de suministro de recurso humano	P	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
7911	Actividades de las agencias de viaje	P	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
7912	Actividades de operadores turísticos	P	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
7990	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas	P	PC	P	Referido exclusivamente a oficinas
8010	Actividades de seguridad privada	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
8020	Actividades de servicios de sistemas de seguridad	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
8030	Actividades de detectives e investigadores privados	-	-	P	
8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones	-	-	P	
8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina	-	-	P	
8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina	P	P	P	
8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-	-	P-6 / P-0	
8230	Organización de convenciones y eventos comerciales	-	P	P	
8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia	PC	PC	PC	Referido exclusivamente a oficinas
8292	Actividades de envase y empaque	-	-	-	
8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	-	-	P	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido	P = Permitido		
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.			P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio		
			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²		
			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²		
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²	P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²		
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²		
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.			P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²		
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²		
			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²		
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8421	Relaciones exteriores	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8422	Actividades de defensa	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8424	Administración de justicia	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8511	Educación de la primera infancia	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8512	Educación preescolar	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8513	Educación básica primaria	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8521	Educación básica secundaria	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²			
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
8522	Educación media académica	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8541	Educación técnica profesional	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8542	Educación tecnológica	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8544	Educación de universidades	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8551	Formación académica no formal	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8553	Enseñanza cultural	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8560	Actividades de apoyo a la educación	P	P	P	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²			
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
8621	Actividades de la práctica médica, sin internación	P	P	P	
8622	Actividades de la práctica odontológica	PC	PC	PC	No se permite internación
8691	Actividades de apoyo diagnóstico	PC	PC	PC	No se permite internación
8692	Actividades de apoyo terapéutico	PC	PC	PC	No se permite internación
8699	Otras actividades de atención de la salud humana	PC	PC	PC	No se permite internación
8710	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general	-	-	P	
8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	P	P	P	
8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	PC	PC	PC	Referido exclusivamente a guarderías infantiles
9005	Artes plásticas y visuales	P-1	P	P	
9006	Actividades teatrales	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
9007	Actividades de espectáculos musicales en vivo	-	PB	PB	
9008	Otras actividades de espectáculos en vivo	-	PB	PB	
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	P	P	P	Referido exclusivamente a Bibliotecas
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	PC	PC	PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9201	Casinos, juegos de azar virtuales y accionados con moneda, bingos, video bingos y esferódromos	-	-	PS	
9202	Actividades de juegos de destreza (Video juegos, otros deportes NCP, clubes de juego y similares)	PC	PC	PC	Referido exclusivamente a actividades que NO implican apuestas o juegos de azar, ni consumo de licor
9311	Gestión de instalaciones deportivas	PC	PC	PC	Referido exclusivamente a Gimnasios y Boleras
9312	Actividades de clubes deportivos	-	PB	-	
9319	Otras actividades deportivas	-	P	P	
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	-	-	-	
9329	Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.	-	PS / PC	PS / PC	No se permite el funcionamiento de discotecas y pistas de baile, ni el funcionamiento de juegos operados con monedas.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido			P = Permitido
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")		P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.		P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.		P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²			
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
9412	Actividades de asociaciones profesionales	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
9420	Actividades de sindicatos de empleados	-	-	P	Referido exclusivamente a oficinas
9491	Actividades de asociaciones religiosas	PC	PC	PC	Se considera un equipamiento y está condicionado al cumplimiento de los Criterios de Localización de Equipamientos establecidos en la norma local vigente.
9492	Actividades de asociaciones políticas	P-5 / PB	PB	PB	
9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	P-0	P-0	P-0	
9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico	-	-	P	
9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación	-	-	P	
9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo	-	-	P	
9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería	-	-	P	
9523	Reparación de calzado y artículos de cuero	P-0 / P-1	P-0	P	
9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar	-	-	P	
9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	P-0	P-0	P	
9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	P-0	P-0	P	
9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	P-0	P-0	P	
9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	-	PC	PC	No se permiten los servicios de sepultura y cremación
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	P-4 / P-0 / PC	PC	P-0 / PC	No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales ni aquellas relacionadas con agencias que se encargan de la contratación de acompañantes o de poner en contacto entre sí a personas que buscan compañía o amistad o prestan servicios de citas.
9900	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	-	-	P	

* = Los accesos a establecimientos deberán ser únicamente por la fachada con frente a los Corredores de Actividad definidos en la norma local vigente.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

MATRIZ DE USOS - CÓDIGOS CIU

CONVENCIONES		- = No Permitido	P = Permitido		
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.			P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio		
			P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²		
			P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²		
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²		P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²	P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²		
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")			P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²		
PS = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico, sujeto a Requerimientos Específicos para su Desarrollo acorde a lo estipulado en la norma local vigente.			P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²		
PB = Se considera un Uso de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico sujeto a la aprobación de un Esquema de Implantación y Regularización según la norma local vigente.			P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²		
			P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²		
COD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDADES			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
** = Los usos permitidos dentro de los Centros comerciales y almacenes de cadena son los siguientes: 0130, 1081, 1811, 1812, 1820, 4511, 4521, 4711, 4712, 4719, 4721, 4722, 4723, 4724, 4729, 4732, 4741, 4742, 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4761, 4762, 4769, 4771, 4772, 4773, 4774, 4775 (Referido exclusivamente a comercio de Antigüedades), 4776, 4791, 4792, 5210, 5320, 5511, 5611, 5612, 5613, 5619, 5621, 5629, 5630, 5811, 5812, 5813, 5819, 5820, 5911, 5912, 5913, 5914, 5920, 6010, 6020, 6110, 6120, 6130, 6190, 6201, 6202, 6209, 6311, 6312, 6391, 6399, 6411, 6412, 6421, 6422, 6423, 6424, 6431, 6432, 6491, 6492, 6493, 6494, 6499, 6511, 6512, 6513, 6514, 6521, 6522, 6531, 6532, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6619, 6621, 6629, 6630, 6810, 6820, 6910, 6920, 7010, 7020, 7110, 7120, 7210, 7220, 7310, 7320, 7410, 7420, 7490, 7500, 7710, 7722, 7810, 7820, 7830, 7911, 7912, 7990, 8010, 8020, 8030, 8110, 8211, 8219, 8220, 8230, 8291, 8299, 8551, 8553, 8621, 8622, 8691, 8692, 8810, 8890 (Referido exclusivamente a guarderías infantiles), 9005, 9007, 9008, 9101, 9102, 9103, 9200 (Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea), 9201, 9202, 9311 (Referido exclusivamente a Gimnasios y Bolerías), 9312, 9319, 9321, 9329, 9411, 9412, 9511, 9512, 9521, 9522, 9523, 9524, 9529, 9601, 9602 y 9609 (No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales).					

Tabla 20: Matriz de usos a partir de códigos CIU y condicionantes del Acuerdo 0373 de 2014 (POT de Santiago de Cali). Fuente: Elaboración propia.

Aunque la centralidad de la Merced tiene una vocación primordialmente relacionada al grupo de usos de equipamientos, se propone para consolidar el frente urbano sobre la calle 5, que los predios de la manzana 218 podrán abrir fachada a dicha calle, a partir de un proyecto de consenso entre los residentes del lugar y desarrollar usos relacionados con actividades de cafés, cafeterías y expendio a la mesa de comidas preparadas. No obstante, el desarrollo de estas actividades debe propender por la conservación de la tipología arquitectónica de las edificaciones que tienen frente sobre la calle de la Escopeta.

Además, teniendo en cuenta que el espacio público se sirve de las actividades mercantiles que lo rodean, en el caso del frente urbano sobre la carrera 1 (Av. Colombia), se deben propiciar a nivel de primer piso, la implementación de usos comerciales como restaurantes, cafés, bar, boutiques, hoteles, teatros, librerías que permitan una adecuada apropiación e interacción con el espacio público circundante. Así entonces, los usos relacionados a estacionamientos se desarrollarán al interior del predio sin ocupar fachadas de los predios, en donde se deberán habilitar otro tipo de usos.

Aspectos Normativos Sobre Avisos y Letreros en BIC

La principal directriz de manejo en cuanto a la ubicación de avisos y letreros es como primera medida en los edificios que hagan parte de los recintos BIC solo se podrá ubicar



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

avisos o letreros con el nombre o razón social y la principal actividad. En consecuencia la propuesta normativa recoge y sintetiza directrices dispuestas en el Acuerdo Municipal 0232 de 2007 y en la Ley Nacional 140 de 1994 referente a publicidad exterior visual.

Acuerdo 0232 de 2007 por medio del cual se adopta El Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbano–Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali.

Artículo 13: 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: por la cual se reglamenta la publicidad visual exterior en el territorio nacional.**

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 dispongan 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.

Decreto 0472 de agosto 27 de 2001 por el cual se determinan aspectos sobre publicidad exterior visual en el Municipio de Santiago de Cali

Artículo 21: Los Inmuebles de Interés Patrimonial, para instalación de avisos tendrán un tratamiento especial, para lo cual se deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y consideraciones:



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- a. Sólo se permitirá un aviso de identificación por establecimiento (nombre del establecimiento o su razón social o comercial). En ningún caso se permitirá avisos promocionales o de publicación comercial.
- b. Los avisos no pueden ser pintados directamente sobre la fachada, ni sobre los muros o rejas de cerramiento en caso de haberlo.
- c. La instalación o remoción de los avisos no debe afectar la fachada, ni sus materiales, ni a cualquiera de los elementos componente de la edificación.

Parágrafo: Para la instalación de los avisos a que hace referencia el presente artículo, se requiere el concepto previo favorable de la subdirección de Ordenamiento Urbanístico Administrativo de Planeación municipal para lo cual se tendrá en cuenta las características y valores del inmuebles, buscando siempre que haya armonía y proporción con los vanos, en general, con el conjunto de la edificación.

7.2 Aspecto Administrativo

7.2.1 Gestión Institucional del PEMP

Para la Gestión Institucional del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali, se analizaron varias alternativas, considerando el diagnóstico elaborado para la zona por el Centro de Investigaciones Territorio, Ciudad y Espacio, CITCE, de la Universidad del Valle en convenio con el Departamento del Valle del Cauca y el Ministerio de Cultura, en el cual se resalta "...El centro de Cali presenta la mayor densidad de edificios de interés arquitectónico e histórico de Cali, así como los espacios públicos con mayor carga simbólica. Simultáneamente existe una subutilización de muchas edificaciones y sobre utilización del espacio público, además las condiciones de usos actuales aceleran el deterioro, por el abandono relativo o parcial de algunas actividades y las presiones que sobre el suelo urbano realizan los sectores de la producción y el comercio informal. No obstante, este centro todavía posee un enorme potencial simbólico, político y cultural para la ciudad y la región..."

7.2.2 Escenarios posibles para el manejo de los aspectos administrativos del PEMP

A continuación se presenta tres escenarios posibles para el manejo de los aspectos básicos de la administración e implantación de la propuesta óptima del PEMP del Centro Histórico de Cali:

7.2.2.1 Manejo desde la administración central municipal

La utilización de esta figura, correspondería a un modelo público, que funciona conforme a lo dispuesto para el efecto en la Constitución Nacional, mediante la presentación de un proyecto de Acuerdo al Concejo Municipal, en el cual se solicite la creación de la entidad,



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

por ser esta instancia la competente para crear nuevas dependencias que formen parte de la estructura municipal.

La administración central del municipio de Santiago de Cali, se conforma actualmente por:

- 3 Departamentos Administrativos (Planeación, Hacienda, Gestión del Medio Ambiente)
- 5 Secretarías del Sector Social (Educación, Salud Pública, Desarrollo Territorial y Bienestar Social, Vivienda Social y Cultura y Turismo).
- 2 Secretarías del Sector Colectivo (Gobierno, Convivencia y Seguridad, y Deporte y Recreación)
- 2 Secretarías del Sector Físico (Infraestructura y Valorización, y Tránsito y Transporte)
- 4 Direcciones Adscritas (Jurídica, Desarrollo Administrativo, Control Disciplinario, Control Interno)
- Entidades descentralizadas (Emcali EICE ESP, EMSIRVA ESP, Metrocali, Calisalud, Fondo Financiero Especializado, Corfecali, Emru.

Consultado el manual de funciones, lo relacionado con el Patrimonio se asignó a una Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación —Subdirección de Ordenamiento Urbanístico—, en los siguientes términos:

a. Identificación:

- Nivel: Central
- Denominación del Empleo: Subdirector Departamento Administrativo
- Código: 076
- Grado: 04
- Dependencia: Departamento Administrativo de Planeación Municipal
- Cargo del Jefe inmediato: Director Departamento Administrativo

b. Funciones:

*“...3-Identificar, reglamentar, recuperar y conservar las zonas, espacios o sitios en el municipio que por sus características especiales constituyan el **patrimonio histórico, arquitectónico y/o ecológico de la ciudad**, en coordinación con las entidades competentes correspondientes;*

5-Elaborar los estudios para la identificación, reglamentación y conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico municipal y preparar los proyectos de reglamentación para las zonas donde éstos se ubiquen;

6-Adelantar ante la entidad competente las gestiones necesarias para la identificación, restauración y conservación de aquellos espacios o inmuebles susceptibles de ser declarados Monumento Nacional

8-Revisar y emitir el concepto correspondiente de las reformas u obras a realizar en inmuebles considerados como patrimonio arquitectónico municipal, o como Monumento Nacional, o localizado en áreas de interés patrimonial o en zonas de recuperación específica;



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

9-Identificar y elaborar los proyectos de recuperación o restauración de sectores específicos ya desarrollados del municipio, que por sus características especiales constituyan hitos para la ciudad, por su trascendencia histórica o cultural y concertar con las otras entidades competentes y con el sector privado su ejecución;

10-Aplicar de conformidad con lo establecido en la reglamentación que se adopte el régimen de **transferencia de derechos de desarrollo y de construcción aplicable a los inmuebles declarados como de interés patrimonial...** [Negrilla fuera del texto].

No obstante la clara asignación de funciones efectuada a la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico | Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación es evidente la necesidad de crear una entidad que administre y maneje el PEMP del Centro Histórico, dada la importancia que este reviste en la dinamización y revitalización de este importante sector de la ciudad.

Desde abordarse un modelo público, la opción más acertada sería la creación de un Departamento Administrativo, que actúe como la "DEFENSORIA DEL CENTRO HISTORICO", cuya objeto sea: contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los Caleños, mediante la adecuada Administración y Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de manera tal que se garantice su uso y disfrute colectivo y se facilite la participación comunitaria, en la toma de decisiones que puedan afectarlo.

Para el desarrollo de su objeto misional en el proyecto de acuerdo que contiene el acto de creación, se incluirían los elementos esenciales para su funcionamiento como la Misión, Visión, las políticas direccionadoras, las estrategias, los Valores y Principios Organizacionales, que pueden coincidir con los propuestos en el modelo que se plantea a continuación.

Las dificultades en la implementación de este modelo, están principalmente relacionadas con:

- Se afectaría la estructura administrativa del municipio y por tanto se crearían cargas de personal mayores a las existentes.
- La entidad estaría sujeta a las normas del derecho público, lo que retarda los procesos de contratación y vinculación de personal.
- Habría necesidad de ajustar igualmente el Manual de Funciones del Municipio para evitar la duplicidad de funciones (Departamento Administrativo de Planeación y Defensoría del Centro Histórico)
- Por su naturaleza jurídica esta entidad sería vulnerable a los cambios políticos.

7.2.2.2 Manejo a través de una asociación de entidades público privadas

En este caso se crearía un **ENTE ADMINISTRADOR**, conformado por un organismo autónomo, de capital mixto, que puede desarrollarse bajo diversas fórmulas jurídicas (consorcio, asociación de entidades público – privadas, corporación, entre otras).



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

De elegir el **modelo público-privado**, se tienen como elementos de referencia para el proceso de planeación los siguientes, conforme a las tendencias existentes y su incidencia futura:

- La calidad del servicio, lo que supone contar con una estructura organizacional acorde con características modernas y futuristas
- La rentabilidad social, con tendencia a la conformidad con acuerdos y lineamientos establecidos por el Estado, surgidos de las necesidades existentes.
- Los controles y el cumplimiento a estándares de productividad y competitividad, en lo relacionado con: la satisfacción de los usuarios, el cumplimiento de los fines sociales, el desarrollo de la comunidad, la disponibilidad de unas estructuras organizacionales definidas y operativas y la responsabilidad por resultados.

Toda organización, en su proceso de planeación tiene dos momentos claves: el momento conceptual o de definiciones y el instrumental u operativo:

- I. **El momento conceptual** apunta a la formulación PARTICIPATIVA y concertada de:
 1. Una misión concebida y ajustada en términos de resultados.
 2. Una visión proyectada.
 3. Unas políticas direccionadoras que generen estabilidad.
 4. Unas grandes estrategias orientadoras que permitan marcar pautas claras y precisas de actuación.
 5. Un conjunto de valores y principios organizacionales que orienten y estimulen el comportamiento habitual de todos los miembros de la organización.
- II. **El momento instrumental u operativo** apunta a la formulación del **PLAN DE EMPRESA** o de propuesta organizacional que comprende los procesos de portafolio de servicios, estructura organizacional y estructura financiera.

1. Portafolio de Servicios

El ente administrador dentro del lema de **“gestionar, administrar y cuidar”** el Centro Histórico prestará entre otros los siguientes servicios:

- Desarrollar procesos de gestión e investigación de asuntos importantes para el Centro Histórico de la ciudad, considerando la dinámica socio económica del mismo.
 - Promover la presencia en el Centro de inversionistas públicos y privados.
 - Ejecutarlos proyectos incluidos en el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) para el Centro Histórico.
 - Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones relacionadas con el Manejo y Protección del Patrimonio.
 - Promover mecanismos de financiación para la administración y manejo del espacio público que forma parte del Centro Histórico.
 - Planteamiento de alternativas para mejorar la seguridad en el Centro.
2. Estructura Organizacional y Financiera del Ente Gestor



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

El modelo de gestión propuesto por el PEMP plantea un tipo de Asociación establecido en el artículo 96 de la Ley 489 de 1998, el cual ofrece las siguientes ventajas:

- No afecta la estructura administrativa del municipio y por tanto no se crean cargas de personal para el municipio.
- Es una entidad sin ánimo de lucro, sujeta a las normas del derecho privado.
- Al descargar al Municipio de las funciones relacionadas con la administración del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio del Centro Histórico, se le permite fortalecer otras funciones.
- Por su naturaleza jurídica no está sujeta a los cambios políticos.

Lo anterior, facilitará el desarrollo de una gerencia estratégica, esto es, que piensa para el largo plazo, con visión de futuro y con énfasis en la obtención de resultados concretos. Cuando hablamos de gerencia estratégica, hablamos de productividad, competitividad, eficiencia, eficacia, calidad, rentabilidad, satisfacción y mejoramiento de la calidad de vida.

Partiendo de que la entidad administradora del Plan Especial de Manejo y Protección responda al modelo propuesto, su estructuración legal es la determinada para una **CORPORACIÓN**.

Las **Corporaciones** por definición legal son instituciones de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, que para este caso en particular se conformará con la asociación de entidades públicas y privadas, para el desarrollo conjunto de funciones administrativas y la ejecución de programas y proyectos relacionados con el Manejo y Protección del Centro Histórico de Santiago de Cali.

Al revisar los casos de América Latina, especialmente de Chile y Ecuador, se tiene que la gestión y administración de los Centro Históricos ha funcionado de manera exitosa como secuencia de la conformación de asociaciones público privada, nacidas por iniciativa de la primera.

Para el caso de Quito Ecuador en 1994 se conformó "**la Empresa de Economía Mixta de Desarrollo del Centro Histórico (ECH)**"¹⁴ cuyo éxito hasta el día de hoy radicó en que:

"Los principales factores que explican los logros alcanzados en la recuperación del centro histórico de Quito son la voluntad política sostenida de la municipalidad, mantenida a lo largo de tres administraciones, y la gestión eficaz y despolitizada de la empresa. La voluntad política, expresada en la asignación de recursos, el apoyo a iniciativas de desarrollo y la promoción del centro, ha enviado un mensaje consistente a la comunidad sobre el valor patrimonial del centro y la factibilidad de su reincorporación productiva al desarrollo urbano. La gestión eficaz de la empresa, aplicando criterios empresariales al logro de los objetivos públicos para los que fue creada, está atrayendo a inversores privados que la ven como un socio confiable para inversiones con largos periodos de rendimiento.

¹⁴ ROJAS, Eduardo (2004). Volver al Centro. Banco Interamericano de Desarrollo – BID. Pág. 150.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

La combinación y secuencia de las inversiones realizadas por la municipalidad han demostrado ser eficaces en la promoción de la recuperación del centro. Tales inversiones se abocaron primero a producir externalidades positivas a través de la mejora de la accesibilidad, la creación de espacios públicos de calidad y no congestionados y la recuperación de edificios emblemáticos, todo lo que ha facilitado abordar la rehabilitación de edificios comerciales y residenciales.

Un elemento crucial del buen resultado alcanzado en Quito son los mecanismos institucionales usados. La capacidad ejecutiva de la ECH ha sido un complemento eficaz de la administración descentralizada del municipio y un ejecutor válido de los complejos programas que la municipalidad ha emprendido en el centro. La ECH ha asumido funciones más amplias que las originalmente previstas, como la ejecución de los programas sociales, en particular los de sostenibilidad social, vivienda solidaria, ordenamiento del comercio informal y de microempresas"¹⁵. [Negrilla y subrayado fuera del texto].

Para el caso del programa de Repoblamiento del Centro Histórico de Santiago de Chile se creó la "**Corporación para el Desarrollo de Santiago**", entidad privada sin fines de lucro fundada bajo el amparo del municipio en 1985, cuyo éxito estuvo marcado porque:

"Los principales instrumentos del Programa fueron las acciones de promoción de la inversión privada que hizo la Corporación y los subsidios que otorgó el Ministerio de Vivienda a los compradores de viviendas nuevas o rehabilitadas en áreas de recuperación [...]"

"Tres factores adicionales han sido determinantes del éxito del Programa de Santiago de Chile: el liderazgo político de la autoridad local que arbitró los medios para promover el proceso de repoblamiento y lo apoyó con inversiones complementarias en mejoramiento de los espacios públicos y retiro de actividades nocivas; la calidad de la infraestructura y del equipamiento del área, entre los mejores de la región metropolitana; y la buena accesibilidad a la principal concentración de empleo, comercio y servicios de la ciudad"¹⁶. [Negrilla y subrayado fuera del texto].

De este modo, se concluye que "la mayor parte de estas formas **han sido aplicadas con éxito en el contexto latinoamericano**. El interés por las asociaciones público-privadas (public-private partnership; PPP) para el desarrollo urbano ha aumentado considerablemente en los países en desarrollo"¹⁷.

Decisiones que ha permitido gerenciar de manera eficiente y directa una fracción de la ciudad con fines muy precisos, como es proteger el patrimonio a partir de la rehabilitación integral de un sector urbano. Este tipo de ente administrador (ente público-privado) igualmente proporcionó su fácil acceso a la banca internacional, con el arribo de recursos para el desarrollo de programas y proyectos como por ejemplo del Banco Interamericano de Desarrollo - BID, socios extranjeros, entre otros.

Requisitos legales para conformar el ente gestor del centro histórico de Cali

¹⁵ Ídem. Pág. 161

¹⁶ Ídem. Pág. 179.

¹⁷ Ídem. Pág. 182.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

De acuerdo con la norma legal que las posibilita, el acto constitutivo que dé origen a una persona jurídica de este tipo deberá disponer sobre los siguientes aspectos:

- Los objetivos y actividades a cargo, con precisión de la conexidad con los objetivos, funciones y controles propios de las entidades públicas participantes;
- Los compromisos o aportes iniciales de las entidades asociadas y su naturaleza y forma de pago, con sujeción a las disposiciones presupuestales y fiscales, para el caso de las públicas;
- La participación de las entidades asociadas en el sostenimiento y funcionamiento de la entidad;
- La integración de los órganos de dirección y administración, en los cuales deben participar representantes de las entidades públicas y de los particulares;
- La duración de la asociación y las causales de disolución.

Estos aspectos serán desarrollados en los estatutos de la Entidad.

a. Objetivo General

Se propone como objeto de la Corporación: Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los Caleños, mediante la adecuada Administración y Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de manera tal que se garantice su uso y disfrute colectivo y se facilite la participación comunitaria, en la toma de decisiones que puedan afectarlo.

b. Como objetivos específicos se plantea

1. Implementar a través de un modelo de gestión público-privado, el PEMP como instrumento idóneo para la gestión del Patrimonio Cultural de la Ciudad.
2. Empezar las acciones requeridas para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC
3. Gestionar mecanismos e instrumentos para la administración y gestión económica del Patrimonio, dentro de un marco de apropiación, sostenibilidad y mantenimiento.
4. Construir una Cultura ciudadana en torno al adecuado uso y manejo del Centro Histórico.

c. Funciones

Dicha entidad administradora del PEMP tendría a su cargo las siguientes FUNCIONES:

1. Ejecutar programas, proyectos e iniciativas relacionados con su objeto social.
2. Administrar recursos de inversión pública, privada o mixta
3. Celebrar contratos con las entidades de derecho público y privado.
4. Promover la utilización adecuada de los BIC que le sean confiados.
5. Gestionar la financiación de obras necesarias para el mantenimiento de los BIC.
6. Adquirir, gravar, enajenar, dar en comodato o concesión y arrendar bienes muebles e inmuebles que formen parte del Centro Histórico.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7. Tomar dinero y otros bienes en mutuo o en comodato, con garantías reales o personales.
8. Divulgar, a través de todos los medios de comunicación a su alcance, las acciones realizadas.
9. Desarrollar mecanismos de gestión y participación comunitaria.
10. Ejercer funciones públicas cuando estas le sean delegadas por acto administrativo o mediante contrato.
11. Actuar como veedora del Patrimonio Cultural
12. Ejecutar y celebrar los demás actos y contratos que considere necesarios para el cumplimiento de su objeto.

d. Conformación

1. Órganos de Dirección y Administración

La dirección y administración de la Corporación corresponde a los siguientes órganos:

- a. Asamblea General
- b. Junta Directiva
- c. Director o Gerente General

Será parte constitutiva del ente gestor un **“Comité Técnico Asesor”** conformado por instituciones de la ciudad, con conocimiento técnico en intervención de BIC, patrimonio arqueológico y mueble; conocimiento sobre concurso y diseño de espacio público, con el propósito de orientar y garantizar que los administradores de los BIC realicen las intervenciones y acciones correspondientes con la norma nacional y no atenten con la integralidad de sus valores.

2. Inspección y Vigilancia

- a. Revisoría Fiscal
- b. Control fiscal sobre aportes y participación de las entidades públicas
- c. Alcaldía de Santiago de Cali
- d. Departamento Administrativo de Planeación Municipal
- e. Consejo Municipal de Patrimonio Cultural
- f. Veedurías Ciudadanas

e. Recursos o Capital Inicial

El capital inicial, estaría conformado por:

- Los dineros, muebles, enseres y toda clase de bienes que al momento de reconocerse la personería jurídica tuviere y los que por cualquier causa ingresaren.
- Los bienes que se le transfieren a título gratuito, tales como: donación, aportes, herencias, legados, etc., provenientes de cualquier persona y organismo nacional o extranjero.
- Los bienes muebles e inmuebles de su propiedad.
- Los frutos, rentas y rendimientos recaudados por concepto de la explotación de sus bienes.
- El producto de operaciones obtenido a cualquier título.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Toda clase de donaciones, auxilios o subvenciones que le hagan personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, oficiales, semioficiales, particulares, de economía mixta o descentralizada.
- Las cuotas de afiliación, sostenimiento, ordinarias y extraordinarias, que paguen sus socios.
- Las provenientes del recaudo de los recursos públicos que la legislación establece, o establezca, a favor de ella.

7.2.2.3 Manejo a través de una asociación de entidades privadas

Se trata de la constitución de una entidad privada mediante un ACTA DE ASAMBLEA en la que se establezca, su objeto, misión, visión, capital social, Junta Directiva y Afiliados, que pueden coincidir en lo pertinente a los propuestos en el modelo anterior.

En este caso particular podrían participar **COMFENALCO, COMFANDI, La Cámara de Comercio** de la ciudad, que podrían cumplir un papel fundamental en la creación de la entidad, a la que igualmente se integrarían los gremios, y demás entidades privadas con interés directo en el mejoramiento integral del Centro Histórico de la ciudad.

7.2.3 Propuesta del PEMP del Centro Histórico de Cali (2012)

De acuerdo a lo presentado para el PEMP del Centro Histórico de Cali se propone la **ALTERNATIVA B**, que corresponde a una **ASOCIACION ENTRE ENTIDADES PUBLICAS Y PRIVADAS**, ello porque además de los elementos expuestos de calidad del servicio, rentabilidad social y el cumplimiento a estándares de productividad y competitividad, bajo ese esquema se podría utilizar lo mejor del sector público (fijación de política, regulación y control) y lo mejor del sector privado (administración y manejo) del patrimonio que conforma el Centro Histórico.

7.2.3.1 Socios Estratégicos

Como socios estratégicos del ente gestor, desde la consultoría proponemos las siguientes entidades entendiendo siempre que depende de la voluntad política y gerencia su vinculación con el proceso:

SECTOR PÚBLICO

1. Administración Central
2. Municipio Santiago de Cali, a través de:
 - Departamento Administrativo de Planeación Municipal
 - Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente
 - Secretaría de Desarrollo Territorial
 - Secretaría de Cultura y Turismo
 - Secretaría de Hacienda
 - Secretaría de Bienestar Social

Administración Descentralizada

- EMCALI -ESP
- Fondo Financiero Especializado del municipio de Cali BANCALI
- CORFECALI



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Empresa de Renovación Urbana–EMRU

Gobernación del Valle a través de:

- Secretaría de Cultura
- Secretaría de Turismo

Administración Descentralizada

- INCIVA
- Biblioteca Departamental

Otras Instituciones públicas:

- La Universidad del Valle

SECTOR PRIVADO

- Comfenalco
- Comfandi
- Cámara de Comercio
- Sociedad de Mejoras Públicas
- Sociedad Colombiana de Arquitectos

7.2.3.2 Visión del PEMP

La **VISIÓN** del ente gestor debe estar orientada en liderar para el municipio de Santiago de Cali la promoción de acciones de beneficio general sobre el Centro Histórico siendo el principal facilitador para lograr su sostenibilidad en pro del desarrollo urbanístico, arquitectónico, social, económico y ambiental.

7.2.3.3 Misión del PEMP

Como **MISION** del ente gestor se propone la administración y manejo del Patrimonio Nacional y Local, ubicado en el Centro Histórico Municipal, mediante acciones que promuevan su desarrollo, el civismo y la participación activa de la comunidad, el compromiso de las autoridades, la recuperación de la calidad y el disfrute del mismo y su reconocimiento como lugar esencial de la interacción ciudadana.

Las ESTRATEGIAS del ente gestor apunta a:

- Adoptar un modelo de Gestión económica público – privado
- Construir una cultura ciudadana en torno al Patrimonio ubicado en el Centro Histórico
- Implementar un plan de administración, mantenimiento, sostenibilidad y aprovechamiento económico de los BIC y el espacio público, ubicados en el Centro Histórico.

7.2.4 Propuesta de manejo y ejecución del PEMP en el marco de la gestión Municipal (Actualización 2014)

De acuerdo a lo presentado para el PEMP del Centro Histórico de Cali, el municipio de Cali, en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal —DAPM—, adelantó una revisión de los elementos entregados por la consultoría elaborada por la Universidad



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

del Valle, focalizándose en los aspectos económicos y financieros que garanticen la adecuada y efectiva ejecución del plan.

Debido al estado actual de la estructura administrativa local, en la cual no se pueden asumir cambios o crear entidades adicionales debido al Programa de Ajuste Fiscal y Financiero en el que el municipio se encuentra inmerso, se opta por ejecutar el PEMP desde lo público.

Así entonces, se plantea que la ejecución del PEMP se apoye en la estructura actual de naturaleza pública, con el objeto de aprovechar las funciones existentes en el ente municipal y fortalecer las líneas de acción actuales en procura de la realización del plan.

7.2.4.1 Articulación de las instancias de decisión.

Un aspecto importante en la ejecución del PEMP, está relacionado con la revisión de los proyectos de intervención y desarrollo en el área ámbito de aplicación del plan, tanto en las actuaciones en espacio público como aquellas en edificaciones particulares. Para tal objeto y de acuerdo con la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 763 de 2009, se define la articulación de las siguientes instancias de decisión de acuerdo al elemento —bien o espacio público— a intervenir:

Nivel de Intervención	Elemento a Intervenir	Instancia de Decisión
NIVEL 1	BIC del Ámbito Nacional*	MINISTERIO DE CULTURA
	Espacio Público o Monumento	
	Bien Arqueológico	Instituto Colombiano de Antropología e Historia —ICANH—
	BIC del Ámbito Municipal*	Departamento Administrativo de Planeación Municipal —DAPM— ¹
NIVEL 2-3	Bien Inmueble	Departamento Administrativo de Planeación Municipal —DAPM— ¹

Tabla 21. Instancias de decisión en el PEMP. Fuente: Elaboración propia.

Como se puede observar, los inmuebles catalogados en Nivel 1 de intervención poseen un nivel adecuado de protección al momento de ser intervenidos, que no sólo parte de la norma vigente sino de la instancia que hace las veces de revisión y visto bueno previo a cualquier proceso de expedición de licencia.

En cuanto a los bienes catalogados en Niveles 2 y 3 de intervención, en el caso de Santiago de Cali, se mantiene y fortalece la figura del Comité Técnico Municipal —CTM—, como el órgano consultor que tiene la responsabilidad de expedir concepto previo sobre las actuaciones en estos elementos al interior del Centro Histórico.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Este órgano de consulta y apoyo de la Administración Municipal en torno al manejo de los Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal, fue conformado por el Decreto 411.020.0742 de Noviembre 8 de 2010 y está integrado por:

- Un representante de las Universidades que cuenten con el programa de Arquitectura y tenga sede en Cali.
- Un representante de la Sociedad de Mejoras Públicas.
- Un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
- Un representante de la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Cali.
- Un funcionario designado por el Subdirector de Ordenamiento Urbanístico quien fungirá como Secretario de Actas del Comité.

Así mismo, este decreto establece el reglamento del CTM, considerándolo como un “*órgano de consulta y apoyo de la Administración Municipal en el tema de manejo de los bienes de interés cultural declarado (sic) en el Municipio de Santiago de Cali.*” —Artículo 2 del Reglamento—; por esta característica, debe “*asesorar en la adopción de criterio y otras medidas eficaces y oportunas, orientadas a solucionar las solicitudes de intervención del Patrimonio Natural y Cultural de la ciudad*” —literal a, Artículo 5 del Reglamento—.

7.2.4.2 Estructura de gestión municipal.

Las competencias en la ejecución del PEMP se distribuyen en las diferentes secretarías, subdirecciones e institutos descentralizados de la actual estructura municipal, bajo cinco aspectos de actuación:

1. Lineamiento General. Competencia del DAPM en cabeza de la Subdirección de POT y Servicios Públicos, unidad que revisa los lineamientos y estrategias generales del PEMP, al igual que la priorización de proyectos y el desarrollo de aquellos originados por iniciativa pública.
2. Aplicación de la normativa. Competencia del DAPM en cabeza de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, dependencia que controla e inspecciona los proyectos de intervención en bienes al interior del Centro Histórico, garantizando el cumplimiento de la normatividad estipulada por el PEMP. Esta dependencia preside el Comité Técnico Municipal —CTM— y lo integra como órgano consultor al proceso de revisión y concepto previo de toda intervención en bienes al interior del Centro Histórico.
3. Gestión inmobiliaria y de proyectos urbanos. Competencia de la Empresa de Renovación Urbana —EMRU—, como entidad descentralizada de la Administración Municipal y encargada de la elaboración y ejecución de los planes parciales de Renovación Urbana en áreas contiguas al Centro Histórico.
4. Proyectos en espacio público. Siendo uno de los aspectos en los cuales se focaliza la intervención y puesta en valor de los sectores urbanos BIC del ámbito nacional, requiere

que todo proyecto a ejecutarse cuente con las directrices del PEMP y la aprobación del Ministerio de Cultura como entidad competente. En este contexto, la administración municipal en cabeza de la Secretaría de Infraestructura coordinaría este tipo de intervenciones, garantizando la adecuada correspondencia de las mismas con el patrimonio presente en el Centro Histórico.

- Intervenciones en BIC y Plan de Divulgación. Las intervenciones en BIC de cualquier ámbito quedan bajo la competencia, coordinación y ejecución de la Secretaría de Cultura y Turismo, teniendo en cuenta la importancia que tienen de manera particular para la historia y la imagen colectiva del Centro Histórico. Del mismo modo, corresponde a esta dependencia la ejecución del Plan de Divulgación contemplado por el PEMP, como eje transversal de la apropiación de este sector urbano por parte de la ciudadanía y público en general.



Imagen 23. Estructura de gestión municipal del PEMP.

7.3 Aspecto Financiero

7.3.1 Portafolio de programas y proyectos

Los programas y proyectos que propone el PEMP del Centro Histórico se fundamentan en lo propuesto por la comunidad en los procesos de participación, como se presenta en la siguiente tabla.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

IDEA DE PROYECTO PROPUESTA POR LA COMUNIDAD	PROPUESTA POR EL EQUIPO TÉCNICO DE ACUERDO AL DIAGNÓSTICO
<ul style="list-style-type: none"> • Diseñar, organizar y mantener como atractivo turístico, una ruta patrimonial conectada con los puntos verdes, para implementar los recorridos en el centro. • Readecuación del espacio público de la plazoleta de San Francisco. • Mejoramiento del espacio público de manera acorde con el carácter colonial y/o republicano, del Centro Histórico y su zona de influencia. • Reestructuración de las carreras 5 y 6 	ITINERARIOS HISTÓRICOS
<ul style="list-style-type: none"> • Arborización de los ejes de circulación principales del centro histórico y su zona de influencia. 	ITINERARIOS PAISAJÍSTICOS
<ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento de zonas de parqueo al interior del Centro histórico y su zona de influencia. 	PARQUEADEROS (Plaza de San Francisco y Plazoleta de Mercurio).
<ul style="list-style-type: none"> • Promoción y consolidación de un Centro abierto 24 horas 	PROGRAMA DE VIVIENDA
<ul style="list-style-type: none"> • Revitalización social del Centro Histórico y su zona de influencia • Programa integral de seguridad para el Centro Histórico y su zona de influencia. • Programa de seguridad nocturna para el centro histórico y su zona de influencia. • Promoción y consolidación de un Centro abierto 24 horas 	PROGRAMAS SOCIALES
<ul style="list-style-type: none"> • Organización y constitución de un comité de veeduría patrimonial para el centro histórico de Cali y su zona de influencia. 	PLAN DE DIVULGACIÓN Vigías del Patrimonio
<ul style="list-style-type: none"> • Hundimiento de la Calle 5 entre carreras 1 y 10 • Arborización de la Carrera 10 	RECOMENDACIONES POT (Acuerdo 069 de 2000) sobre vías de borde

Tabla 22: Programas y proyectos del PEMP del Centro Histórico de Cali.
Fuente: Elaboración propia.

Este portafolio se presenta de acuerdo a sus periodos de ejecución (corto, mediano y largo plazo), teniendo en cuenta que el Centro Histórico en las condiciones en las que se encuentra necesita a corto plazo de un serie de proyectos piloto, entre ellos la intervención de su espacio público, a partir del cual se puede mejorar las condiciones actuales, siendo una condición *sine qua non* para poder generar otros tipos de proyectos como la vivienda y programas de turismo. **Ver Plano PFCH-14**

Aquellos programas que contengan proyectos de obra física, deberán tener en cuenta las disposiciones normativas que el PEMP propone relacionadas con el monitoreo arqueológico para todo tipo de remoción de tierras que se realicen al interior del Centro Histórico y con



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

la protección de los individuos vegetales existentes tanto en el área afectada como en la zona de influencia. Programas que se resumen en la siguiente tabla.

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS	Plazo Indicativo de Ejecución		
		Corto 4 Años	Medio 8 Años	Largo 12 Años
UN ESPACIO PÚBLICO PARA TODOS	ITINERARIO HISTÓRICO Y CÍVICO DE LA CIUDAD			
	1 1.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 10 desde la plazoleta de Santa Rosa hasta la carrera 5 pasando por la Plaza de Caicedo siguiendo por la calle 12 hasta el puente Ortiz.	X		
	1.2. Rehabilitación Plaza de Caicedo	X		
	1.3. Rehabilitación y Consolidación de la Plaza de San Francisco		X	
	1.4. Rehabilitación Parque y Plazoleta de Santa Rosa (Puerta de Santa Rosa)		X	
	ITINERARIO DE LA COLONIA A LA MODERNIDAD (CARRERA 4 Y CALLE DE LA ESCOPETA)			
	2 2.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 4 desde la calle 5 hasta la calle 13.	X		
	2.2. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario Calle de la Escopeta entre carreras 4 y 3.	X		
	2.3. Proyecto Balcón Avenida Colombia.			X
	ITINERARIO DE LA CULTURA			
	3 3.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 5 desde la calle 5 hasta la calle 13.		X	
	ITINERARIO SAN FRANCISCO			
	4 4.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 6 desde la calle 5 hasta la calle 9.			X
	ITINERARIO PAISAJÍSTICO-AMBIENTAL			
	5 5.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 8 desde la Avenida Colombia hasta la carrera 10		X	
	ITINERARIO PAISAJÍSTICO-ARQUEOLÓGICO			
6 6.1. Apropriación del Itinerario Avenida Colombia: Calle 11 hasta calle 13	X			
HAGAMOS MÁS ACCESIBLE EL CENTRO HISTÓRICO —Programa de estacionamiento—	1 Estacionamiento Plazoleta de Mercurio	X		
	2 Estacionamiento Plaza de San Francisco		X	



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS Y PROYECTOS		Plazo Indicativo de Ejecución		
			Corto 4 Años	Medio 8 Años	Largo 12 Años
CONSOLIDACION DEL PATRIMONIO CULTURAL	1	Rehabilitación Puente España	X		
	2	Restauración y consolidación del Conjunto de San Francisco		X	
	3	Restauración Teatro Municipal			X
MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA	1	Enlucimiento de fachadas de inmuebles BIC Nivel 1 y 2	X		
	2	Tratamiento de culatas inmuebles Nivel 1 y 2		X	
	3	Regulación de avisos y carteles	X		
REVITALIZACIÓN SOCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	1	Programa de control de comercio informal en espacio público	X		
	2	Atención a la población vulnerable del Centro Histórico	X		
	3	Cualificación del comercio tradicional del Centro Histórico		X	
	4	Fomento del turismo en el Centro Histórico de Cali.		X	
GESTION E INFRAESTRUCTURA	1	Ente Gestor u APP (administrador del Centro Histórico)	X		
		PROGRAMA DE VIVIENDA			
	2	2.1. Sub-Programa Vive el Frente de Agua del río Cali	X		
		2.2. Sub-Programa Vive el Centro Cultural e Histórico	X		
		2.3. Sub-Programa Permanezcamos en lo nuestro	X		
		2.4. Sub-Programa Habitemos nuestros Edificios	X		
3	Servicios Públicos		X		
PLAN DE DIVULGACION	1	Programa de reconocimiento del patrimonio cultural del centro de Cali	X		
	2	Programa de Educación y Divulgación	X		
	3	Centro Histórico Memorable, manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo escenarios del centro	X		

Tabla 23: Programas y proyectos del PEMP del Centro Histórico de Cali.
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7.3.1.1 Programas

Programa No 1: Un Espacio Público Para Todos

Objetivo: Mejorar las condiciones físicas del espacio público del Centro Histórico, con la definición de unos recorridos relevantes para el disfrute educativo, cultural y turístico de los residentes, visitantes —locales y extranjeros— y comerciantes, con la recualificación de sus accesos, como puntos tradicionales de ingreso de peatones y su articulación con la disposición de BIC a través de la intervención de espacio público.

Los proyectos sobre el espacio público constituyen una oportunidad para recomponer y cualificar los espacios colectivos, inscribiéndolos en una visión de futuro donde el ciudadano sea el protagonista.

Objetivos Específicos:

- Jerarquizar los recorridos peatonales del centro.
- Mejorar el espacio de circulación de los peatones.
- Buscar el equilibrio entre el peatón y vehículo.
- Marcar los accesos relevantes al centro a través de su intervención, denominados “puertas”.
- Mejorar la calidad de los andenes.
- Mejorar las condiciones paisajísticas en aquellas calles en que lo permita la valoración realizada por el PEMP (Calle 8).
- Mejorar la señalización y el mobiliario urbano del espacio público del Centro Histórico, teniendo en cuenta el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público del Municipio de Santiago de Cali —MECEP—.
- Generar apropiación social del espacio público del Centro Histórico a través del rescate de las manifestaciones culturales.
- Reubicar las ventas informales.
- Disminuir los índices de inseguridad en el Centro Histórico de Cali.

Este programa reúne los lineamientos necesarios para intervenir y adecuar el espacio público del Centro Histórico de Cali, que propone en su integralidad una serie de proyectos denominados “**itinerarios relevantes**” que corresponden a recorridos destacados que enlazan espacios públicos —recintos—, BIC y edificaciones excepcionales o en su defecto corresponden a intervenciones en espacio público a través de actuaciones paisajísticas. El inicio y final de dichos recorridos son denominados “puertas”, las cuales son una forma de demarcar el ingreso o salida del Centro Histórico de tal forma que sea al tiempo reconocible y memorable, jerarquizado y diferenciado por la malla vial reticular homogénea del centro.

Antes de adentrarse en cada uno de los proyectos de este programa, se hacen precisiones conceptuales sobre la importancia de intervenir el espacio público del Centro Histórico de Santiago de Cali.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

El espacio público

Definición: Según el Decreto 1504 de 1998 “El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.”

Elementos del sistema de Espacio Público

El Sistema del Espacio Público está conformado —según el Art.2 del Decreto 1504 de 1998— por diferentes elementos:

- Los naturales que se refieren a áreas naturales de: preservación y conservación orográfica e hidrográfica y áreas de interés ambiental y paisajístico.
- Los construidos que se refieren a áreas de circulación peatonal, vehicular, encuentro y articulación urbana y conservación cultural y arquitectónica.
- Los elementos complementarios que se refieren al mobiliario urbano, arborización, y señalización.

El Centro Histórico de Santiago de Cali presenta los tres elementos constitutivos del espacio público, los cuales deben ser cualificados con el objeto de propiciar su revitalización y puesta en valor lo cual redundará en mejoramiento de la imagen urbana como en un aumento de la apropiación social.

El elemento natural está constituido por el río Cali, en cuya vía contigua —carrera 1 (Avenida Colombia) — se está llevando a cabo la ejecución del proyecto denominado por la administración local como “*Hundimiento de la Avenida Colombia*”, que canalizará los flujos vehiculares urbanos en un nivel inferior permitiendo en superficie la conformación de un paseo urbano, enmarcado en su margen derecha por el frente edificado norte del sector urbano BIC.

El elemento construido está constituido por la totalidad de las edificaciones que dan hacia las vías y hacia los recintos urbanos: Plaza de Caicedo antigua plaza fundacional, el Parque de Santa Rosa, la Plaza de San Francisco, los atrios de la Iglesias de San Francisco, La Merced y Santa Rosa, atrio que se encuentra en desarticulación con su parque homónimo, al que se adiciona el uso de venta de libros orientados hacia la carrera 10 y finalmente la Plazoleta de Mercurio y de Comfenalco.

En cuanto a los elementos complementarios, en el Centro Histórico se evidencia la presencia de vegetación de talla media localizada puntualmente —según documento diagnóstico del PEMP—, la cual debe conservarse; no obstante, en el aspecto de señalización y avisos, se requiere acciones de cambio.

Determinantes Generales

Planteamiento de cualificación del Espacio Público

El Centro Histórico de Cali es un lugar de convivencia en el cual confluyen diversos modos de desplazamiento, no obstante, al ser el área que congrega flujos, actualmente el desplazamiento vehicular prima sobre el peatonal, aunque este último no es menor en



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

cantidad, influenciado por la incorporación del SITM. Por lo anterior, es necesario que todo proyecto de mejoramiento del espacio público en el Centro Histórico busque equilibrar la estructura vehículo-peatón existente y mejore el ambiente urbano en general.

Con lo anterior, los itinerarios o recorridos conmemorativos propuestos por el PEMP se fundamentan en la necesidad de conectar referentes urbanos ubicados sobre las vías de borde opuestas —puertas—, mejorando el libre tránsito del peatón; solución planteada a través de proyectos de ampliación de andenes, como se podrá observar más adelante en cada uno de los proyectos de itinerarios propuestos.

Determinantes Urbanísticas

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Centro Histórico de Cali, al mejor estar de los usuarios y comerciantes a través de intervenciones en el espacio público y la adecuación de equipamientos existentes o la creación de nuevos referentes.
- Disponer las bases para el ordenamiento del sistema de accesibilidad y movilidad en el Centro Histórico con la circulación peatonal y vehicular, y demás modos propuestos por el PEMP, promoviendo la dotación suficiente de parqueaderos y la ampliación de andenes selectiva del Centro Histórico de Cali.

El planteamiento del PEMP sobre la recuperación del espacio público se fundamenta en la recomposición de itinerarios o recorridos relevantes que sirvan de soporte a diferentes manifestaciones y al mejoramiento de la imagen urbana de este sector patrimonial, garantizando el confort, la seguridad para el peatón al igual que espacios de permanencia y la correspondiente articulación con los Bienes de Interés Cultural —BIC—.

La vocación cultural y de servicios del centro, hace que su dinámica cotidiana sea viva, y requiera la adecuación y recuperación de la imagen urbana, del lenguaje formal y morfológico de las fachadas, para la puesta en valor e incentivo para su disfrute, recorrido y conocimiento, tanto de los residentes, como de los que trabajan y la visitan por formación o turismo. Lo anterior se complementa con el significado de “puerta” propuesto por este PEMP para el Centro Histórico de Santiago de Cali, como espacio urbano integral al sector urbano BIC.

¿Qué son puertas?

Las puertas son espacios perimetrales, bocacalles, que marcan la entrada peatonal al Centro Histórico y establecen una transición espacial entre las áreas residenciales mixtas o comerciales aledañas al mismo, por su propia naturaleza son espacios simbólicos, algunas de ellas están esbozadas y es necesario cualificarlas —tal el caso del remate de la carrera 6ª con la Avenida Colombia y el puente peatonal sobre el río Cali—; otras, como el acceso al centro desde el Puente Ortiz, tienen una definición espacial propia. Estos elementos urbanos son especialmente necesarios en aquellas áreas donde el acceso está desdibujado o requiere de un mayor desarrollo espacial.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

¿Cómo se prefiguran las puertas?

Las puertas no tienen una prefiguración estándar, son trabajadas según cada caso; en algunos itinerarios se propone enfatizarlas con elementos construidos y reconfigurando con arquitectura dicha bocacalle, tal el caso de la Carrera 4ª en el inicio del recorrido desde la calle 5ª hacia La Merced; en otras, con ligeras modificaciones del terreno que permitan conformar balcones ambientalmente tratados sobre las vías de borde, tal el caso de las calles del Centro Histórico que terminan en el borde de la carrera 10; en otras, formalizar el recorrido y cualificar los espacios de desplazamiento peatonal, tal el caso del recorrido para acceder a la estación Ermita-Centro financiero entre dicha estación y la Iglesia de la Ermita.

El programa **un espacio público para todos** está dividido en dos grupos de proyectos: **itinerarios históricos** e **itinerarios paisajísticos-ambientales**. El primero como su nombre lo indica obedece a aquellos recorridos que tienen un alto componente histórico fundacional, que conecta una serie de recintos e inmuebles de valor patrimonial, dichos espacios son testigos de las distintas manifestaciones culturales y cívicas de la ciudad. El segundo corresponde a los recorridos que tienen o posibilitan un componente paisajístico como el existente en la Calle 8 entre la Av. Colombia y la Carrera 10 que admite la presencia de especies arbóreas de mayor porte porque su sección vial lo permite —resultante de un proceso de renovación urbana—.

Itinerarios Históricos

Para los itinerarios históricos el PEMP determina los siguientes alcances generales de intervención del espacio público:

- **Mobiliario Urbano**

Los itinerarios históricos requieren la inclusión de un mobiliario que complemente el tratamiento del plano base, mobiliario que se debe acoplar a lo estipulado por el Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público —MECEP—.

- **Nomenclatura de Calles**

Teniendo en cuenta la importancia de los itinerarios históricos en la recomposición de la imagen urbana y de las manifestaciones y saberes, el proyecto de itinerarios tendrá en cuenta los nombres tradicionales que identifican las calles, la cual se realizará con placas sencillas demarcadas claramente y sin anuncios o avisos publicitarios.

La propuesta debe incluir la correspondiente señalización de tráfico así como un esquema gráfico de identificación de los BIC o monumentos presentes en el recorrido de los mismos. El diseño o propuesta de dichos elementos será autorizado por el Ministerio de Cultura.

- **Vegetación y paisajismo**

En los itinerarios históricos no se permite la incorporación de vegetación o arborización adicional a la existente que transgreda la completa visibilidad de inmuebles catalogados en niveles 1 o 2 de intervención —a partir de la etapa de valoración realizada por el PEMP— o vaya en detrimento de su carácter patrimonial, esto sin perjuicio de la eliminación de



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

aquellos individuos vegetales que afecten o atenten contra los valores de los BIC presentes en el área de aplicación del plan.

- Tratamiento de la superficie de tráfico peatonal y vehicular

En los itinerarios históricos se buscará la adecuación del plano base, tanto de la circulación peatonal como vehicular, para lo cual se asumirán las disposiciones planteadas por el MECEP.

- Conservación del trazado y paramentos originales.

En los itinerarios históricos se recuperará y conservará el trazado original de la manzana, regularizando y dando continuidad a sus paramentos.

- Soterramiento

Los itinerarios históricos preverán soluciones apropiadas para el manejo soterrado de redes de servicios públicos, contribuyendo al mejoramiento de la imagen urbana del sector.

- Patrimonio existente

Al ser un itinerario histórico, el plano base que soporta los recorridos peatonales será diseñado adecuadamente para facilitar su articulación a los BIC que se encuentren a lo largo de su extensión, teniendo en cuenta la heterogeneidad de los inmuebles y sus calidades patrimoniales, principalmente realzando aquellos que cumplan funciones públicas, culturales y religiosas.

- Accesibilidad

Los proyectos cumplirán la normatividad nacional vigente sobre accesibilidad al medio físico sin perjuicio de la conservación de los valores patrimoniales de los inmuebles —Nivel 1 o 2 de intervención—.

- Sistema Integrado de Transporte Masivo —SITM— al interior del Centro Histórico

Por condiciones de seguridad y sostenibilidad física del sector urbano BIC Centro Histórico de Cali, se recomienda al SITM, que los buses articulados y padrones solo circulen en las vías de borde del centro y no al interior de éste, como ocurría con la **ruta A05**, que salía de la estación de la Ermita sobre la calle 13 y se dirigía al oeste sobre la carrera 4 hasta la calle 5, zona donde se concentra las edificaciones de mayor valor de tradición colonial —el conjunto la Merced—¹⁸. Con ello, es necesario que el **Comité de Movilidad** solicite a Metro Cali el remplazo de los buses tipo padrón que ingresan al centro por aquellos tipo alimentador, cuyo parque automotor es de menor tamaño, coadyuvando a evitar el deterioro de la calzada, las edificaciones y la imagen urbana del centro.

Proyecto 1: ITINERARIO HISTÓRICO Y CÍVICO DE LA CIUDAD

Objetivo: Conectar recintos, BIC y accesos más emblemáticos del Centro Histórico de Cali, con el propósito de exaltar sus valores patrimoniales a través de la rehabilitación del espacio público, facilitando la apropiación social de usuarios, residentes y comerciantes.

¹⁸ En agosto de 2014, esta ruta ya no se encuentra en funcionamiento.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Este itinerario inicia en la plazoleta de la Iglesia de San Rosa en la calle 10 con carrera 10, sigue hacia el norte sobre la calle 10 conecta con la Plazoleta de San Francisco —entre el edificio de la Gobernación del Valle y la Iglesia de San Francisco—, continua al norte hasta la carrera 5ª, gira al oriente sobre la carrera 5a hasta llegar a la Catedral y la Plaza de Caicedo, atraviesa esta plaza para buscar la esquina entre la carrera 4 y calle 12, para llegar finalmente al Puente Ortiz, donde se conecta finalmente con el CAM, el Paseo Bolívar y la margen norte del río Cali.

El nombre asignado a este itinerario “**Histórico y Cívico de la Ciudad**” se desprende del valor histórico y simbólico que esta zona tiene para los caleños, que concentra una gran cantidad usuarios y viandantes que realizan funciones públicas, administrativas, económicas, religiosas, financieras y demás en el centro de Cali. Este itinerario conecta de manera efectiva los principales nodos e hitos del centro tradicional, como: el edificio sede de la Gobernación del Valle, las principales sucursales bancarias, los tribunales judiciales, las principales iglesias, los principales recintos —espacios públicos—, el edificio sede de la Alcaldía de Cali, etc.

La riqueza de imagen urbana que tiene este itinerario se pone de manifiesto a través de intervenciones en el espacio público que permitan conectar de manera integral los BIC que contiene, realzando sus valores estéticos, históricos y simbólicos y con ellos los del mismo Centro Histórico.

Este itinerario conecta de sur a norte el 41% (24) de los BIC de nivel I de intervención existentes en el Centro Histórico de Cali a saber: Plazoleta y Parque de Santa Rosa, Iglesia de Santa Rosa, Hotel y Teatro Aristi, Residencias Aristi, Gobernación del Valle, Plaza de San Francisco, Conjunto Religioso de San Francisco, Antiguo Edificio de Adpostal, Edificio Correos de Colombia, Edificio de Telefónica Telecom, Antiguo Banco del Comercio — Edificio Corficolombiana—, Edificio Colseguros, Hotel Astoria, la Catedral de San Pedro, Antiguo Palacio Episcopal, Edificio Notaria Doce, Edificio Cementos del Valle, Edificio Otero, Palacio Nacional, Plaza de Caicedo, Edificio Edmond Zaccour, Edificio Coltabaco, Teatro Jorge Isaacs, Iglesia de La Ermita y el Puente Ortiz.

Por la jerarquía, importancia que este proyecto tiene para la recualificación del espacio público, gracias a la conexión que lleva a cabo entre inmuebles y recintos de valor patrimonial y por sus grandes dimensiones, **requiere que su diseño y construcción se desarrolle por etapas o sub-proyectos complementarios** que una vez ejecutados permitirán atraer diversas actividades económicas, culturales y sociales que se requieren para el proceso de recuperación del Centro Histórico de Cali, entre ellas, las relacionadas con manifestaciones culturales y proyectos de vivienda. Etapas que se deben ejecutar a través de un concurso público nacional de diseño, con el propósito que alcance altos estándares de calidad e integración con los BIC circundantes.

Etapas o sub-proyectos complementarios

1.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 10 desde la plazoleta de Santa Rosa hasta la carrera 5 pasando por la Plaza de Caicedo siguiendo por la calle 12 hasta el puente Ortiz.

Criterios de intervención del espacio urbano lineal (tramos de calles):



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público —andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas— contenidos en el MECEP, las normas técnicas nacionales de accesibilidad, junto con los criterios de valoración del PEMP
- La sección transversal de este itinerario del tramo de la carrera 5 desde la calle 10 hasta la calle 11 a la altura de la Plaza de Caicedo será de dos carriles —ver imagen 16—.
- El tramo de la calle 12 desde la carrera 4 —Plaza de Caicedo— hasta el paseo urbano de la Avenida Colombia y Puente Ortiz será diseñado como vía peatonal — punto de mayor confluencia peatonal del Centro Histórico—.
- Se deben establecer criterios de articulación entre el diseño del plano base del espacio urbano lineal y el de los recintos, como parte de la integralidad del proyecto. Esto implica considerar la respectiva coherencia de materiales, mobiliario, señalización y demás elementos requeridos.
- Para garantizar el adecuado flujo de la circulación peatonal, en el itinerario Histórico y Cívico se construirán pasos pompeyanos —en forma de cruz— en las intersecciones de las vías, para darle respuesta los cuatro puntos interceptados.
- Utilizar materiales de albedo alto y permeables que disminuyan la isla térmica generada por la radiación solar en la ciudad de Cali.

Plazo de ejecución: Corto Plazo

1.2. Rehabilitación Plaza de Caicedo

Estado actual: El actual tratamiento del plano base de la Plaza, realizado en 1986, prolongó la parte central hasta las fachadas de las edificaciones con frente hacia las calles peatonalizando estos tramos de las mismas; intervención que no resolvió uno de los problemas más importantes de la Plaza e introdujo otro inherente al tratamiento geométrico del nuevo plano base.

El primero, la carencia de un atrio para la Iglesia San Pedro, la Catedral, la más importante y concurrida de la ciudad, condición agravada por el estrechísimo andén de la fachada lateral de la iglesia que da hacia la calle 11, que recoge uno de los más intensos flujos peatonales de todo el centro, que proveniente de la Ermita atraviesa en diagonal la plaza y conduce a la plaza de San Francisco, correspondiente al principal recorrido relevante propuesto por el PEMP.

El segundo problema, la grave omisión del diseño de las cuatro circulaciones que se interceptan el centro geométrico de la plaza, las cuales rematan en hemiciclos tanto en las esquinas como en medio de los frentes edificados de las calles; diseño que no tiene en cuenta los edificios y especialmente el más importante de todos el Palacio Nacional cuyo eje central correspondiente al ingreso principal es sin duda el referente más importante que domina y condiciona la percepción del principal espacio público de la ciudad, eje enfatizado por un gran frontón sobre el cual se levanta una gran cúpula de base cuadrada rematada en linterna. El hemiciclo de este frente y el eje central del Palacio Nacional no coinciden, divorcio que hace confusa e incierta la interesante composición espacial y formal que crea la compleja estratificación de las edificaciones de la plaza.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Intervención: La solución de estos dos problemas requiere de un nuevo proyecto que extenderá el plano base hasta los frentes de cuadra —paramentos— que dan a las carreras, manteniendo peatonalizados los tramos actuales de las calles y la circulación de vehículos por las carreras confinadas por bolardos. Pequeñas rampas —tipo pompeyanos— en las bocacalles de las ocho vías que dan a la plaza deben ser incorporados para entregar al nivel del plano base propuesto.

Completa esta rehabilitación, la consolidación del valor paisajístico que este recinto ha ido perdiendo con los años, manteniendo al tiempo las características históricas de su arborización y de su calidad ambiental. Las obras son: mantenimiento de las especies arbóreas como poda, fumigación, abono, reposición, recuperación de las zonas verdes, reparación o reconstrucción del mobiliario urbano, reparación o reposición de las bombas de las fuentes —ver ficha de proyecto—.

Plazo de ejecución: Corto Plazo

1.3. Rehabilitación y consolidación de la Plaza de San Francisco y parqueaderos soterrados.

Estado actual: Esta plaza fue producto de la oleada de modernizaciones con las que se pretendió —a partir los juegos Panamericanos de 1971— cambiar radicalmente la imagen tradicional de la ciudad por una nueva, representada por los edificios en altura cuya multiplicación en el centro de la ciudad ofrecería ese perfil edificado típico de las grandes urbes que haría realidad los ideales de progreso que tanto anhelaban las clases dirigentes de entonces. La nueva sede de la Gobernación fue uno de esos edificios emblemáticos que se construyó a espaldas de la vieja sede —una edificación republicana obra de Borrero y Ospina—, que fue demolida cuando el nuevo edificio entro en funcionamiento; demolición que amplió considerablemente un pequeño recinto urbano del que permaneció su frente norte, la fachada principal del conjunto de San Francisco. Completó esta transformación el edificio de Los Correos en el costado oriental y los que se erigieron en las esquinas exteriores al nororiente y noroccidente de la nueva plaza.

La creación de este nuevo espacio urbano —el segundo en importancia de la ciudad y el de mayor jerarquía cívica— que recibe las más importantes expresiones populares y manifestaciones públicas que tienen lugar hoy en la ciudad, ocasionó, sin embargo, un grave deterioro a la imagen urbana de las principales edificaciones del complejo conventual —Torre Mudéjar, Iglesia de la Inmaculada, Iglesia de San Francisco— que, de destacados hitos urbanos puestos en valor por la percepción que les aseguraba la conformación de la anterior plazoleta —gracias a una visión de recorrido desde las vías de aproximación—, pasaron a telón de fondo del nuevo espacio urbano ampliado, que alteró de manera sensible su escala y sus proporciones.

Es preciso aclarar que esta plaza aun sin consolidar, los predios del costado occidental demolidos hace más de 30 años permanecen sin edificar, el plano base ha experimentado continuas transformaciones —la más reciente, la remodelación de la fuente situada hacia el occidente junto a la Gobernación— que ejemplifican la itinerancia de su único monumento, la estatua en bronce de Fray Damián González, actualmente localizada de manera aleatoria divorciada del conjunto conventual con el que está estrechamente



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

relacionada; transformaciones de las que quedan visibles huellas por los cambios de materiales y el deterioro de las más antiguas intervenciones debido al intenso trasiego.

Fragmentan excesivamente el espacio de esta plaza e interrumpen la continuidad y la unidad que en correspondencia con sus usos dominantes debería presentar, el muro barrera paralelo a la fachada del conjunto conventual, con el que se pretendió extender hacia la plaza los paramentos de las carreras, igualmente la localización de la fuente y el tratamiento dado a los cambios continuos de nivel.

La conformación del plano base y la visión estática que impone las proporciones de la plaza tampoco integran accesos y componentes fundamentales de sus dos principales edificaciones que dan hacia las calles que desembocan hacia este recinto: la Gobernación y el complejo de San Francisco y que tiene como uno de sus puntos más críticos un irrisorio andén a lo largo de la fachada lateral de la Iglesia de San Francisco; integración que lograba plenamente la primitiva plazoleta al poner el acento en las visuales desde estos corredores de aproximación.

Intervención: La restructuración de esta plaza deberá respetar los siguientes lineamientos: Extender del plano base hacia las edificaciones de los costados occidental y oriental prolongándolo hacia el norte y sur por las calles, integrando al espacio de la plaza por la calle 9 —hacia el norte— el ingreso al convento y el atrio de la Inmaculada y hacia el sur, el retroceso en primer nivel de la plataforma del edificio de la Gobernación; por la calle 10 —hacia el norte— la puerta lateral o del perdón de la Iglesia San Francisco y hacia el sur, el ingreso de funcionarios y de vehículos de la Gobernación.

Asegurar el libre fluir del espacio de la plaza entre sus dos principales construcciones: el conjunto conventual y el edificio sede de la Gobernación teniendo como foco de la composición la fachada principal de este última.

Resolver hacia los costados, occidental y oriental de la plaza los problemas que plantee la funcionalidad de la plaza en proximidad al edificio de la gobernación, tales como la parada temporal de vehículos —de comitivas de turistas o de camiones con utilerías—, cambios de nivel, localización de baños públicos, acceso a parqueaderos, etc. Para la construcción de estos últimos, ubicados bajo la plaza y de tres pisos o niveles, se deberá mantener la horizontalidad del plano base en su mayor parte sin solución de continuidad, de tal forma que la diferencia de pendiente entre las calle 9 y 10 permita que el primer piso de los aparcaderos quede al nivel de la calle 10, con ingreso por esta vía cercano a la Gobernación.

Respetar la conformación de la fachada del conjunto conventual manteniendo sus espacios exteriores contiguos, los barandales que los confinan, los niveles actuales de pisos y la escalinata frente a la iglesia San Francisco.

Ubicar la estatua de Fray Damián González en correspondencia con el eje de la fachada de la iglesia San Francisco a una distancia tal que permita configurar un atrio delimitado por el plano virtual que cree la estatua que se dispondrá sobre un alto pedestal —ver ficha de proyecto—.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Plazo de ejecución: Mediano Plazo

1.4. Rehabilitación Parque y Plazoleta de Santa Rosa

Estado actual: Las actuales proporciones de esta plazoleta fueron el resultado de la ampliación de la Carrera 10 realizada en los años 70 como parte de las obras del anillo central, ampliación ejecutada hacia el costado norte de la vía, comprometiendo por consiguiente todo el borde sur del Centro Histórico, razón por la cual sus edificaciones sin ningún interés patrimonial presentan un alto grado de heterogeneidad, exceptuando la casa cural, iglesia y atrio de Santa Rosa —únicas retrocedidas en ese tramo de la 10—. La percepción de esta fachada como retrocedida da cuenta de la radical transformación que experimentó la antigua plaza que perdió la mayor parte de su superficie, la cual ha sido intervenida repetidamente en los últimos decenios y que relacionó de manera directa el atrio de la iglesia con la nueva vía.

Con la actual conformación se intentó resolver el problema de la ocupación del espacio público por parte de vendedores informales de libros de los andenes que delimitaban la zona verde —una estrecha franja en forma de cuña que dejó la ampliación de la 10—, liberando los andenes y disponiendo en el interior de esta zona verde, ahora adoquinada, varias casetas de idéntico diseño, retomando el tratamiento de cerramiento en reja de la anterior franja verde que la enmarca por sus cuatro costados y que deja, junto a la fachada lateral de la iglesia, un estrecho paso que comunica el atrio —con frente sobre la calle 11— con la calle 10.

Esta última situación presenta múltiples problemas que en resumen mantienen la ocupación del espacio público, esta vez el del interior del anterior estrecho parque y por libreros formalizados, cuyos puntos de venta perdieron una condición esencial que en los centros urbanos tiene el pequeño comercio: el contacto directo con el flujo de peatones que discurre por los andenes. Prueba de ello es que solo los módulos directamente relacionados con los accesos permanecen ocupados, que aun así están en gran desventaja con el comercio de libros que se ha extendido por multitud de pequeños locales en las edificaciones contiguas al conjunto de Santa Rosa. El estrecho paso que discurre junto a la fachada lateral de la iglesia es muy poco visible pasando fácilmente desapercibido por parte de los peatones y por tanto muy poco usado, lo cual es revelador de un hecho elemental relacionado con lo que motiva a la gente a escoger los sitios por donde pasar; sitios que deben atraer la gente para lo cual deben ser atractivos y lo son por la actividad, y sobre todo la variedad de las actividades, que en ellos tiene lugar. Condición que no cumple el mencionado paso que tiene en uno de sus lados en muro de una fachada cuya única puerta (la del perdón) permanece cerrada, y al otro una reja precedida de una vegetación que acentúa el carácter lúgubre y sombrío del ya desapacible paso.

Finalmente el atrio de la iglesia acusa igualmente los efectos del escaso tránsito de peatones lo que propicia usos informales: parqueos de vehículos, concentración de indigentes y en sus bordes ventas informales.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Intervención: El tratamiento como “puerta” del Centro Histórico de este recinto urbano propone resolver estos problemas, recuperando como plazoleta el espacio residual que quedó de la ampliación de la carrera 10, de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Conformar una terraza, extendiendo el área de paso junto a la fachada de la iglesia, respetando su actual nivel, hasta cubrir la totalidad del área de la anterior zona verde en forma de cuña, hoy delimitada por una reja. La diferencia entre este nivel y el del andén paralelo a la carrera 10 permitirá localizar bajo la terraza, delimitada por los locales de los libreros que se abrirán directamente hacia el flujo de peatones que circulan por los andenes. La ubicación de locales en el frente de la terraza que da hacia la calle dependerá de lo que permita el cambio progresivo de la pendiente. Igualmente bajo la terraza junto al extremo donde se estrecha la cuña se localizarán baños públicos.

Debido a que las dimensiones de los andenes de la calle 10 serán la resultante de la dimensión constante que mantendrá la vía, el andén que por esta calle delimita la terraza, que forma hoy una bahía, tendrá una mayor amplitud. Dicha amplitud sumada a la del andén del lado opuesto y el pompeyano que los une, hacen parte de esta propuesta de “puerta”, la cual da inicio a uno de los itinerarios —recorridos— relevantes por el Centro Histórico propuesto por el PEMP, por el cual se encausará el flujo de peatones proveniente de del sistema de transporte masivo de la calle 13 y de la propia carrera 10.

La terraza en forma de cuña mantendrá un único nivel a todo lo largo de la fachada lateral la solución de empate con el atrio de la iglesia —de nivel inferior—, se llevara a cabo en correspondencia con la esquina de la Iglesia donde se estrecha la cuña.

Deberá en lo posible mantenerse la vegetación existente tanto del atrio como de la terraza que se incorporará al tratamiento de espacio público tratado como superficie dura continua; por consiguiente se prescindirá de las actuales zonas blandas ajardinadas —ver ficha de proyecto—.

Plazo de ejecución: Mediano Plazo

1.5. Diseño del Edificio Sede Gobierno Centro Histórico, Centro de Información, Cali 3 — sobre el actual espacio de Plaza de los Poetas—, como “puerta” de ingreso al centro.

Estado actual: El puente Ortiz fue el principal ingreso desde el norte en la historia de Cali, desde el mismo, se experimentaba sin duda la que era su más bella y mejor conformada perspectiva urbana que condensaba la imagen más consolidada y de mayor legibilidad que tuvo la ciudad: enmarcada entre sus barandales resultado de la ampliación del puente en 1945 esta perspectiva tenía en primer plano los edificios de la Colombiana de Tabaco y el Alférez Real, a continuación el teatro Jorge Isaac y el edificio Zaccour, puestos en valor como plano intermedio por el ligero giro hacia el oriente de la fachada corta del hotel Alférez Real y hacia el fondo las cúpulas del Palacio Nacional que anunciaban el espacio público por excelencia de la urbe: la Plaza de Caicedo. Con la construcción de la Avenida Colombia este sitio resulto enriquecido con una nueva perspectiva esta vez desde la nueva vía, que agregaba valor, junto al puente Ortiz y al edificio Gutiérrez Vélez —, contemporáneo a la ampliación del perfil del puente del 45—, a las dos primeras



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

edificaciones y sobre todo a la Ermita cuya fachada más larga, la lateral, girada hacia el norte respecto al paramento de la avenida, fungía de fondo y remate de una nueva visual que ofreció, entre los años 40 y 70, la más difundida y conocida “imagen de postal” que tuvo de la ciudad.

Con la demoliciones del Alférez Real, de la casona que existía entre este y la Ermita, del Gutiérrez Vélez, la ampliación de las calles 13 y 15 y la construcción de las interconexiones a desnivel entre estas vías y la Avenida Colombia se produjo un desorden urbano de gran magnitud que deterioró de manera grave este rincón privilegiado, la mejor “esquina” de la ciudad, sustituida por lo que inadecuadamente se ha denominado parque o plazoleta, inconsistentemente situado junto al mayor parque urbano de la ciudad, el del CAM — margen norte del río Cali—.

La demolición del Alférez creó en este entorno lo que en términos estéticos se denomina una “laguna”, es decir una seria y brusca interrupción de una continuidad urbana, cuyo peso como “figura” en un denso tejido urbano de alto valor, ha sido reforzado por el actual tratamiento como plazoleta; es decir como vacío, cuyas consecuencias pueden leerse en quizá el edificio más emblemático de la ciudad, la Ermita, que aislada en medio de este vacío perdió la escala y las proporciones que le conferían las edificaciones contiguas desaparecidas; igualmente en los incoherentes conos visuales efecto de la actual condición, cuyos planos desarticulados no solo deterioraron gravemente las perspectivas que se obtenían tanto desde el puente como desde la avenida, sino que destacan edificaciones en altura —como la que colinda hacia el oriente del teatro— que contribuyen a minimizar la proporciones de este antiguo y valioso contexto.

Intervención: Volver a reconformar este estratégico lugar es el propósito del proyecto de puerta que el PEMP propone a partir de los siguientes lineamientos:

La eliminación de la “laguna” tratando como “lleno” el vacío dejado por la demolición del Alférez de manera que restituya el paramento en el que estaba integrada la iglesia de la Ermita y le permita recuperar sus proporciones.

Este lleno se traduce en un edificio —público de carácter institucional— que recomponga las dos perspectivas referidas, obtenidas tanto desde el puente como desde la avenida. La volumetría, altura, perfil y alzado del edificio deberán empatar con la Ermita y con el edificio de la Colombiana de Tabaco calle de por medio.

La implantación del edificio debe responder a los cambios puntuales tanto positivos como negativos ocurridos en el entorno: deberá respetar la vegetación existente, mantener el tratamiento como fachada de la antigua culata de la edificación contigua a la Ermita por la calle 13 y deberá reducir a fondo el edificio en altura contiguo al teatro, neutralizando sus impactos negativos en la escala de las edificaciones del conjunto.

Dicha implantación igualmente deberá retomar el efecto de valoración, como plano intermedio del Teatro Jorge Isaac y del edificio Zaccour, que creaba el giro de la fachada corta del Alférez, que al mismo tiempo recompondrá los planos del cono visual que entre los paramentos de la calle 12 fugan hacia la Plaza de Caicedo.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

El edificio en el empate con la Ermita deberá permitir un paso público que comunique con el área posterior arborizada, donde se localizan las esculturas de los poetas, cuyo plano base podrá albergar algunos elementos resultantes de las excavaciones de la Avenida Colombia.

El tratamiento de la puerta deberá analizar la conveniencia de la recuperación de la primera fase constructiva del puente Ortiz hoy debajo del paseo bolívar siguiendo las indicaciones que este PEMP establece para la restauración de dicho puente —ver ficha de proyecto—.

Plazo de ejecución: Corto Plazo

Proyecto 2: ITINERARIO DE LA COLONIA A LA MODERNIDAD (Carrera 4 desde las Calles 5 y 13; y Calle de la Escopeta)

Objetivo: Garantizar la accesibilidad al Centro Histórico y la conectividad del sector de mayor tradición colonial del centro —barrio la Merced— con la plaza de Caicedo, el CAM y oeste de la ciudad.

Este itinerario inicia en el cruce de la calle 5 con carrera 4, sigue por el oriente sobre la carrera 4 hasta la calle 13. Se complementa con el recorrido de la calle de la Escopeta y el proyecto de puertas para la carrera 4 y la calle de la Escopeta entre la calle 5 y la Av. Colombia sobre el frente de la manzana 218, que conecta la carrera 4 y la calle de la Escopeta.

El nombre asignado a este itinerario “**de la Colonia a la Modernidad**”, lo justifica su contexto arquitectónico cuyo recorrido inicia en el sector tradicional relacionado con la tipología y morfología del periodo colonial (barrio la Merced) y termina en un sector de arquitectura del periodo moderno —edificio del Banco de Bogotá—. Este itinerario es igualmente importante por la conexión que plantea entre el Centro Histórico y el sector occidental donde se localiza la zona hotelera, los Barrios San Antonio y el Peñón, entre otros.

Este itinerario conecta de occidente a oriente catorce (14) Bienes de Interés Cultural —BIC— y estos con: Casa Martínez Satizabal, Conjunto de la Merced, Iglesia y Convento de la Merced, Centro Cultural del Municipio de Cali, Museo de Arte Religioso Cali, Sociedad de Mejoras Públicas, Casa Arzobispal, Edificio de la Beneficencia del Valle, Edificio del Banco Popular, Edificio Sierra, Edificio Lloreda, Edificio Banco de Bogotá, Plaza de Caicedo, y el Palacio Nacional —ver ficha de proyecto—.

Este itinerario, igualmente requiere que se desarrolle por etapas o sub-proyectos, que se presentan a continuación:

- 2.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario en la Carrera 4 desde la calle 5 hasta la calle 13.

Criterios para intervenir el Espacio Público:



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la carrera 4 entre calles 5 y 8 será de un solo carril —ver imagen 15—; y entre calles 8 y 13 de dos carriles —imagen 16—.
- En las intersecciones viales se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos en forma paralela a la carrera —ver ficha de proyecto—.

Plazo de Ejecución: Corto Plazo.

- 2.2. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario Calle de la Escopeta entre carrera 4 y 3.

Criterios para intervenir el Espacio Público:

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la calle de la Escopeta será de un solo carril, tal como existen actualmente con textura (adoquines), el peatón y vehículo a un mismo nivel, diferenciado por bolardos.
- Mejorar la imagen urbana de conectividad entre el puente peatonal que conduce del Centro al CAM y la Calle de la Escopeta —ver ficha de proyecto—.

Plazo de Ejecución: Corto Plazo.

- 2.3. Proyecto Balcón Avenida Colombia (Carrera 4, Calle 5, Avenida Colombia y Calle de la Escopeta)

Estado actual: La ampliación de la calle 5, realizada de norte a sur a partir del año 68, comprometió ambos costados de una estrecha vía que no tenía continuidad hacia la avenida Colombia. Esta antigua calle remataba en el sitio entonces conocido como el barranco de la cuarta que indicaba, antes de la construcción de la Avenida Colombia en la década de los 40, un escarpado borde resultado de la erosión del río Cali, abalconado hacia el río en forma similar a la que presenta el actual puente de la carrera cuarta sobre la Avenida. Para posibilitar el encuentro de la quinta ampliada con esta avenida, se debía romper el barranco, ruptura efectuada a través de un corto tramo de pendiente pronunciada que empata ambas vías; empate que obligaba a pasar por debajo de la cuarta para lo cual se requería de un puente que restituyera la continuidad de esta carrera.

La demolición de ambos paramentos de la antigua calle 5 y el de la avenida Colombia en el empate con esta calle, supuso una grave alteración de la morfología urbana a la que la ciudad, 60 años después de realizada la intervención, todavía no ha dado solución. Quizá el sitio más crítico donde se expresan las consecuencias de la ampliación de vías sin atender los graves impactos a la forma urbana y la imagen de la ciudad, que reiteradamente se han hecho y aun se hace en la ciudad, se encuentra precisamente en la manzana 218 comprendida entre las vías en las que se localizan la presente **propuesta de proyectos para**



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

dos puertas: una en la calle 5 con carrera 4, la otra en la avenida Colombia con calle de la Escopeta.

De esta Manzana la 218 quedan dos de sus originales cuatro costados, uno de ellos incompleto; los costados destruidos corresponden a la esquina noroccidental que inicia el Centro Histórico, la esquina -por la topografía del área, en lo alto del barranco- más visible de la ciudad. Estos costados hoy ofrecen a la vista las culatas y las tapias de los patios traseros de las casas sobrevivientes de la manzana 218 (que dan con sus frentes hacia la calle de la Escopeta), seguidas de retazos de áreas verdes enmalezados y muros de contención.

En la quinta con cuarta, la esquina donde se localiza la primera de estas puertas (por la cual ingresan y salen del centro el mayor número de personas desde y hacia San Antonio y los barrios del oeste y por la que sale el mayor volumen de vehículos de todo este centro, que por tanto presenta un muy alto valor estratégico) está enmarcada por las culatas de dos construcciones, una de ellas los restos de una antigua casa, hoy parqueadero, la otra el muro lindero de una edificación republicana de dos pisos anteriormente entre medianeras y hoy en esquina.

En la Avenida Colombia con la Calle de la Escopeta, la esquina de la segunda de las puertas (que recibió su importancia con la construcción hace unos 10 años de un puente peatonal que atraviesa la avenida segunda norte, el río y la avenida Colombia recogiendo un importante flujo peatonal que circula por estas vías o proviene del norte de la ciudad), está comprendida entre tres edificaciones: la primera, una esquinera en ruinas con fachada a la avenida Colombia y a la carrera tercera; la segunda, una casa de dos pisos de arquitectura moderna, que retoma los repertorios republicanos de manera simplificada, anteriormente entre medianeras hoy en esquina, con frente hacia la escopeta que pone en primer plano la larga culata del antiguo muro lindero precedida de una amplia área de zona verde; y en medio de estas, la tercera, una casa esquinera (con sus frentes hacia la tercera y la cuarta) de tradición colonial bien conservada y de equilibradas proporciones.

Intervención: El proyecto para estas puertas que recompondrá dos ingresos estratégicos al Centro Histórico deberá atender los siguientes lineamientos:

Se deberán conformar los costados demolidos en 1968 de la manzana 218 a partir de los predios sobrevivientes que dan hacia la calle de la escopeta, para lo cual deberán habilitar como fachada sus irregulares frentes posteriores, los cuales se abrirán hacia la actual vía en curva, por la que pasarán los vehículos de transporte masivo que circularán sobre la avenida Colombia. Lo cual a su vez supone la autorización del uso comercial para estos predios e igualmente según los casos la incorporación como área de los predios los retazos de zonas verdes, hoy espacio público residual, o la cesión de área de los mismos como espacio público.

Estos frentes reconfigurados tendrán como línea de paramento la que determine la construcción de un andén- terraza continuo paralelo a la vía curva, trazado a partir de los actuales muros de contención que confinan dicha vía, iniciando a partir del fin de la culata del edificio republicano de la cuarta; la altura variable de este andén-terrazza respecto a



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

la vía tendrá por función unificar el conjunto de la nueva área comercial, la cual, según se requiera, podrá tener, en correspondencia con los distintos predios, un tratamiento a terrazas escalonadas.

Se accederá a los predios desde el andén-terrace por rampas o escaleras con sus tramos paralelos a este andén. Las adiciones que implique el aprovechamiento comercial de los predios no podrán exceder en altura la actual de los mismos. La zona verde contigua a este predio 002, que en la carta catastral figura como predio, deberá ser cedida como espacio público, además de ser imposible su construcción debido a su ubicación, proporciones y topografía, esta área es indispensable para el ingreso y salida hacia la zona comercial de las terrazas de la manzana.

Las culatas de la edificación republicana y la de la moderna de repertorios republicanos simplificados, hoy esquinas en la cuarta y en la calle de la Escopeta, que enmarcan las respectivas puertas, se tratarán retomando los patrones de sus respectivos repertorios formales: la de la carrera cuarta, predio 0011, retomando la volumetría, geometría, altura y proporciones de sus componentes (zócalo, entepiso, alero, ático, vanos) sin reproducciones o réplicas de ornamentos, ni imitaciones de detalle; la de la calle de la Escopeta, predio 002, sus sencillos componentes podrán ser retomados atendiendo las consideraciones hechas para el Predio 0011.

La nueva edificación que sustituya la esquinera en ruinas, con fachada a la avenida Colombia y a la carrera tercera, en primer plano de la puerta de la Escopeta, mantendrá la altura de la existente de conformidad a la norma urbana establecida en este PEMP.

La nueva construcción a realizar en el predio esquinero de la puerta de la cuarta (001 manzana 217 hoy parqueadero), en la fachada de la cuarta retomará el paramento de las edificaciones vecinas; el plano de fachada de la quinta deberá ser girado hacia el oriente, con centro en el extremo sur, de modo que su prolongación hacia el norte coincida con un punto situado a dos metros de la esquina de la edificación republicana del frente. El giro de este plano se realiza con el propósito de que la perspectiva obtenida desde los recorridos de aproximación ponga en evidencia los valores formales de edificación republicana; antesala de un recorrido relevante por la carrera en el que se localizan las edificaciones más antiguas y mejor conservadas del Centro Histórico.

El tratamiento de pisos de estas puertas se hará extensivo a los puentes. El piso del puente vehicular de la cuarta hará parte de un pompeyano que a manera de cruz que se prologue sobre las intersecciones viales que conecta el puente, replicando los acabados de los andenes de la cuarta. El puente peatonal de la puerta de la escopeta compartirá el tratamiento de adoquinado que actualmente tiene esta calle, sobre el último tramo del mismo antes su bifurcación —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Largo Plazo.

Proyecto 3: ITINERARIO DE LA CULTURA (Carrera 5 entre calles 5 y13)



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Objetivo: Conectar los sectores de mayor actividad cultural del Centro Histórico como el Teatro Municipal, el Centro Cultural y el Teatro Jorge Isaacs con las estaciones del SITM.

Este itinerario se desarrolla en la carrera 5 entre calles 5 y 13. Su nombre obedece a la necesidad de conectar los nodos culturales urbanos que existen en el Centro y que tienen una gran oferta de servicios culturales para toda la ciudad, razón por la cual se debe facilitar el amplio flujo de visitantes.

Este **itinerario conecta de occidente a oriente catorce (14) BIC** y son: Antigua Casa Benjamín Martínez, El Centro Cultural de Cali, el Teatro Municipal Enrique Buenaventura, Casa Proartes, Convento de San Joaquín, Antiguo Banco del Comercio Edificio Corficolombiana, Edificio Colseguros, Hotel Astoria, La Plaza de Caicedo, la Catedral de San Pedro, Antiguo Palacio Episcopal Edificio Notaria Doce, Edificio Cementos del Valle, Edificio Otero y Edificio Suramericana.

- 3.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 5 desde la calle 5 hasta la calle 13.

Criterios para intervenir el Espacio Público:

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la carrera 5 entre calles 5 y 8 será de un solo carril (Ver imagen 12); y entre calles 8 y 13 de dos carriles (Ver imagen 13).
- En las intersecciones viales se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos en forma paralela a la carrera —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Mediano Plazo.

Proyecto 4: ITINERARIO SAN FRANCISCO (Carrera 6 entre calles 5 y 9)

Objetivo: Garantizar la conexión del barrio San Antonio con la plaza cívica de San Francisco.

Este itinerario se desarrolla en la carrera 6 entre calles 5 y 9. El nombre que adquiere es en alusión a su antiguo nombre "**Calle de San Francisco**". Lo interesante de este itinerario es la visual que tiene desde la calle 5, cuyo remate es el conjunto y plaza de San Francisco.

Este **itinerario conecta de occidente a oriente cinco (5) BIC** y son: Antigua Iglesia de San Martín, Teatro Municipal Enrique Buenaventura, Conjunto de San Francisco, Iglesia de San Francisco y Gobernación del Valle del Cauca.

- 4.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario Carrera 6 desde la calle 5 hasta la calle 9.

Criterios para intervenir el Espacio Público:



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la carrera 6 entre calles 5 y 9 será de un solo carril —ver imagen 15—.
- En las intersecciones viales se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos en forma paralela a la carrera —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Largo Plazo.

Otro tipo de itinerarios definidos son aquellos relacionados con lo Paisajístico, de acuerdo a los resultados de la valoración patrimonial realizada en el diagnóstico del PEMP:

ITINERARIOS PAISAJISTICOS-AMBIENTALES

Proyecto 5: ITINERARIO PAISAJÍSTICO-AMBIENTAL (Calle 8 entre Av. Colombia y Carrera 10).

Objetivo: Generar espacios alternativos de movilidad y disfrute del paisaje, que conecte directamente con el paisaje natural del río Cali-Avenida Colombia.

Teniendo en cuenta, que el ancho actual de la calle 8 es producto de un proceso de renovación urbana y que su eje dispone de un solo BIC, es posible un tratamiento diferente al resto de las vías del Centro Histórico, que incluya por un lado un componente paisajístico ambiental a través de especies arbóreas y por otro, una ciclo ruta que ya ha sido propuesta por Plan Maestro de Ciclo rutas de la Ciudad.

El eje ambiental que se genera en la calle 8 permite tener una continuidad con el eje ambiental del río Cali - Avenida Colombia y la carrera 10, de acuerdo a las recomendaciones propuestas por el PEMP para ésta última.

5.1. Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 8 desde la Avenida Colombia hasta la carrera 10

Los siguientes son criterios de intervención:

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario entre la carrera 1 —avenida Colombia— y la Carrera 10 será de dos carriles —ver imagen 15—, en la margen occidental tendrá una ciclo ruta unidireccional y en la margen oriental una franja de mobiliario urbano y arborización.
- La arborización a utilizar será la que disponga el POT —Acuerdo 069 de 2000—, el MECEP y PEMP.
- La arborización existente en la calle 8 dependiendo de su valoración será reubicada.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- En las intersecciones viales de la calle 8 con los itinerarios históricos de las carreras 4, 5 y 6, se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos que resuelva a nivel las cuatro intersecciones (en forma de cruz).
- Se dispondrá de una bahía de parada del SITM Alimentador entre las carreras 6 y 8 —ver Imagen 16—.

Plazo de intervención: Mediano plazo

Proyecto 6: ITINERARIO PAISAJÍSTICO–ARQUEOLOGICO —Carrera 1 (Av. Colombia) —.

Objetivo: Fortalecer el recorrido paisajístico del proyecto paseo de la Av. Colombia con el paisaje natural del río Cali y la disposición de elementos arqueológicos recuperados del Puente Ortiz y su zona de influencia para su apropiación social.

Coincide con el paseo de la avenida Colombia que ha sido recuperado gracias al soterramiento del tráfico de automotores que no tienen como destino el Centro Histórico y que desde el sur y el oeste se dirigen al norte y oriente de la ciudad. Este paseo está enmarcado hacia el norte por el parque urbano del CAM y hacia el sur por el frente edificado que delimita y sirve de borde al Centro Histórico entre las calles 5 y 13. En las manzanas que son contiguas a estas calles se localizan tres de las más importantes puertas de ingreso y salida de peatones a este Centro propuestas por el PEMP: al norte las de la carrera cuarta y la calle de la Escopeta y al sur la puerta del entorno del puente Ortiz y con ellas se inicia y concluye propiamente el paseo ciudadano de la avenida.

Reseña Histórica y Exploración Arqueológica: El parque del CAM fue el resultado de una radical intervención de renovación urbana operada a partir de los años 70 en un área originalmente delimitada entre el río Cali y el río nuevo¹⁹. Entre este último y el propio río Cali quedó delimitado un recorrido que posteriormente se consolidó como la vía de mayor importancia simbólica y ceremonial que ha tenido Cali en su historia, la Avenida del Libertador hoy paseo Bolívar, comprendida justamente entre el puente Ortiz y el puente sobre el río nuevo. El cauce de este brazo de río —que desaparecerá con la construcción del antiguo Batallón en los años 20— coincide parcialmente con la actual Avenida 2a norte comprendida entre los puentes del Conservatorio y el Alfonso López.

En torno a esta importante avenida entre los años 20 y 50 surgió un valioso tejido urbano, cuyos momentos más importantes coincidieron con la construcción, hacia el occidente de la avenida, del grupo de edificios de la fábrica de cervezas Los Andes — posteriormente sustituido por el Club de Tenis—, del propio batallón y entre estos y el río Cali, de un conjunto de residencias conocidas entonces como el barrio La María y hacia el oriente, de las edificaciones de la llamada manzana T, el edificio Gutiérrez Vélez —junto al puente Ortiz— y, en los extremos de ambas orientaciones, de los puentes del conservatorio —que reemplazó un puente metálico instalado por la Cervecería en el remate de la calle 8— y del Alfonso López y junto a este último del cuartel de los Bomberos. De todo este conjunto de enorme valor histórico solo quedan los dos últimos puentes mencionados y el puente Ortiz en la versión de la reforma de 1945. Una zona en consecuencia muy rica en vestigios

¹⁹ La desviación del río Cali fue realizada por Fray Ortiz en 1835 para permitir adelantar las cimentaciones del puente que lleva su nombre realizado como remate de la calle 12 para conectar la ciudad con las poblaciones del norte.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

arqueológicos casi toda sin explorar, vestigios de trascendental interés para el conocimiento de la historia de la ciudad, como ha sido puesto en evidencia por la labor de los arqueólogos que acompañan las obras de la avenida Colombia, gracias a la cual han salido a la luz numerosísimos elementos de lo que era un entorno densamente construido, muchos de ellos en buen estado de conservación entre los cuales se destacan: el muro en piedra de cantera de defensa contra las crecientes del río entre la 11 y la 12, los apaches del puente Ortiz y la cimentaciones y pisos de un grupo de casas localizadas entre este puente y la Ermita.

Estas últimas conforman un conjunto completo y consolidado de antiguas viviendas que a su excepcional valor arqueológico agregan el que aportan nueva información sobre la historia de la ciudad, en particular una zona estratégica de la que no se tenía noticias de que hubiese sido urbanizada. Se trata de un conjunto de edificaciones con su parte posterior escalonada hacia la playa del río Cali, que daba hacia el principal ingreso de la ciudad desde el norte y cuya importancia dio lugar en 1835 a la construcción del primer puente en mampostería de ladrillo sobre el río.

La ubicación privilegiada de este conjunto de casas, con probabilidad construidas entre el siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX, les posibilitaba en la época no solo una vista excepcional sobre el extendido paisaje de un irregular lecho de río, cuyo cauce, piedras y aguas prestaban innumerables servicios a la ciudad —balneario público, aprovisionamiento de materiales para la construcción, abasto de agua para la cocina, el lavado de ropas, el aseo de personas, el arrastre de desechos, etc.— sino —en razón al desplazamiento de dichas construcciones, que girando hacia el puente acompañaban el cambio de dirección del río— que les proporcionaba uno de los puntos de vista más privilegiados de observación con que contaba el Cali de entonces y que daba lugar quizá al principal acontecimiento que rompía y animaba la rutina diaria de sus moradores: poder divisar quienes llegaban y salían de la ciudad.

Lo anterior se infiere claramente desde una primera lectura de estos vestigios: cimientos, secciones inferiores de muros y sobre todo pisos que señalan claramente que este conjunto de casas no le daban la espalda al río —como con frecuencia se afirma—, todo lo contrario, conformaban una coherente fachada cuya continuidad de frentes podía ser vista desde el puente y la vía de aproximación al mismo, el futuro paseo Bolívar; observación igualmente privilegiada que constituía, sin duda, la primera impresión que el visitante, que llegaba desde el norte, recibía de la ciudad.

A esta exigencia este conjunto respondió con un sistema de corredores posteriores abalconados, los cuales junto con el doble escalonamiento en altura y en planta de la parte trasera de las viviendas —debido respectivamente a la topografía y a la morfología de la masa construida— conformaban un sólido y homogéneo juego de volúmenes animado por la originalidad y la variedad de la solución de empates de sus partes integrantes, que ponía en el máximo valor, además de los planos verticales —muros de contención, muros divisorios, muros medianeros pañetados encalados con sus zócalos en pintura, planos virtuales de pie derechos— la llamada quinta fachada de la arquitectura, las cubiertas. E igualmente un componente adicional, característico de esta arquitectura, que aunque debió ser visible solo parcialmente desde el puente, recibió la mayor



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

elaboración por parte de los constructores de estas casas: el tratamiento en piedra de río de los pisos de los patios posteriores.

Estos planos de cubiertas hoy solo podemos imaginarlos; pero de las geometrías en piedra de estos pisos estas excavaciones han dejado a la luz elocuentes testimonios, todos ellos parciales, únicamente fragmentos con una sola excepción: un área de patio que presenta completos la totalidad de sus componentes.

Se trata de un trabajo artesanal que ofrece una valiosa información de cómo fueron construidas las demás partes de estas viviendas, con los materiales y técnicas constructivas disponibles entonces y sobre todo que apelaban a su mejor y más importante recurso: la destreza y la inventiva de su o sus artífices, quienes - con algunos pocos materiales de muy disímil grado de elaboración —adobes, ladrillo cocido de distintas proporciones, piedra de cantera y sobre todo canto rodado— sin un modelo que les sirviera de guía o un plano a seguir, realizaban una creativa labor que adquiría forma solo en el momento de su ejecución. De esta manera con el confinamientos de los paños —indistintamente en ladrillo cocido o piedra redonda uniforme y puesta de canto— a partir de determinada configuración geométrica —recuadros alargados traslapados de dimensiones imprecisas— y sobre todo con el lleno de los mismos —piedra redonda uniforme pero orientada en forma aleatoria buscando el mayor contacto entre las piezas— pudo obtenerse el pendientado indispensable que posibilitaba la conducción de las aguas hacia una “rejilla” en piedra labrada: el centro al que apunta y destaca esta improvisada composición, calificada por otros “detalles” de ingeniosa y caprichosa disposición.

El tipo de factura de este rustico patio, único en su género en toda la ciudad —las pocas casas de tradición colonial que se conservan estos patios han experimentado numerosas reelaboraciones— que pone en juego la elevada competencia artesanal de sus maestros constructores y un limitado repertorio de tipos, formas y materiales, se repite en los vestigios hallados de las demás partes y componentes de estas casas. Condensa este patio una abundante información histórica y arqueológica compleja susceptible de ser valorada en distintas dimensiones: relacionada con los saberes técnicos y constructivos de la colonia, con las formas, repertorios y patrones decorativos que representaban el gusto de entonces y que eran exhibidos como símbolos de una determinada posición social o status y especialmente con los usos y costumbres que nos hablan del tipo antropológico del habitante caleño de esos años que disfrutaba y realizaba al aire libre buena parte de las actividades familiares y colectivas que hacían parte de su rutina diaria, en lugares de encuentro emblemáticos como estos patios, de enorme versatilidad, propia de construcciones que no especializaban zonas y espacios y que desconocían los valores relacionados con el confort y la comodidad modernas.

Este patio considerado junto con las partes de la casa que les sirve de contexto también evidenciadas por las excavaciones —corredor abalconado, sucesión de espacios aterrizados con sus vanos de comunicación y sus gradas que posiblemente permitían contar con un ingreso de servicio desde la playa de río— nos hablan además de una vida urbana ya desaparecida con un aprovechamiento y uso intensivo e indiferenciado de sus espacios públicos, tanto naturales como contruidos, que favorecían la mezcla y la integración social y que especialmente, en razón de las concurridas actividades recreativas



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

que propiciaban las poco intervenidas rondas de sus siete ríos, el principal de los cuales era el propio río Cali, contribuyeron de manera decisiva a forjar una personalidad social particular la del caleño tradicional: informal, alegre, extrovertido, comunicativo, amante de la baile, y de las manifestaciones colectivas festivas y celebrativas. Milagrosamente algo de dicha personalidad aun sobrevive en el caleño de hoy, sobre todo el de origen popular, en la urbe actual que ha visto desvirtuar en los últimos decenios, en medio de la congestión y el abandono, el espacio público construido, sobre todo el de las aéreas centrales, y alterar el trazado, canalizar y reducir a alcantarillas el cauce de sus ríos.

Para el PEMP es imperioso el rescate y puesta en valor de este patio, ventana abierta hacia la historia de nuestra ciudad, puente entre los caleños del pasado y del presente, texto vivo escrito en piedra que nos pone en contacto directo con generaciones transcurridas, sin duda el mejor instrumento con el que podemos contar para la enseñanza y el disfrute de las futuras generaciones. Las técnicas y procedimientos para su traslado y desmonte adquiridas y consolidadas, en un año de ininterrumpidas excavaciones, por el equipo de arqueólogos y arquitectos expertos en patrimonio, que han contado con la asesoría permanente del equipo del PEMP, permiten adelantar esta labor con el rigor necesario y en tiempos razonables.

El más reciente hallazgo arqueológico relacionado con la avenida Colombia ha sido puesto en evidencia por obras de ingeniería en curso en el predio esquinero situado en la carrera 8ª con Avenida Colombia, obras que han supuesto la ejecución de una profunda excavación para adelantar las obras de cimentación y de sótanos del futuro edificio de una sede financiera. En el costado norte de dicha excavación, en correspondencia con la calzada de la boca calle de la 8ª, se puede observar una alta y larga pared de muy buena factura y de gran valor estético conformada por un conglomerado de argamasa, piedra de cantera y canto rodado. Dicho muro fue construido entre la primera y la segunda década del siglo XX, por la mencionada cervecería Los Andes, fábrica que requería para su operación conectarse con la ciudad, lo que demandó la construcción del segundo puente sobre el río Cali en estructura metálica importada. El montaje de dicho puente suponía la erección de importantes obras complementarias debido a la gran extensión de la playa del río Cali en ese entonces, antes de 1920, escasamente intervenida. Una de esas obras debía prolongar la calle 8ª sobre dicha playa precisamente para cubrir la distancia y salvar la diferencia de nivel entre el límite del trazado de la ciudad —un irregular desarrollo de borde paralelo al río— y el cauce. La obra exigía levantar dos muros de contención paralelos para el confinamiento de la calzada los cuales remataban en los aproches del puente metálico fundiéndose con ellos, de lo cual hay múltiples evidencias en los elementos arqueológicos que la excavación del predio en referencia ha descubierto, variadas obras en mampostería de ladrillo que servirían de protección del paso de peatones y vehículos en el trayecto de aproximación al puente y que están relacionados con los vestigios de los aproches del puente descubiertos durante la excavaciones de la avenida Colombia ya registrados por los arqueólogos algunos de los cuales han sido recuperados como evidencias. Este conjunto de elementos de enorme valor patrimonial, aportan una valiosísima información histórica que nos permite entender momentos claves del desarrollo físico de la ciudad, propiciado por la implantación de las primeras industrias en proximidades del casco urbano, estratégicamente ubicadas para el aprovisionamiento de agua, en años en que Cali la nueva capital del departamento había asegurado ya su conexión por tren con Buenaventura.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Además de este interés arqueológico el paseo de la avenida presenta un indudable interés desde el punto de vista paisajístico —entendido como paisaje urbano— del que hacen parte por un lado el propio río y el espacio abierto profusamente arborizado del parque del CAM que acompaña y enmarca este paseo en todo su desarrollo y los conos visuales que crean los frentes edificados de las manzanas de las calles que desembocan a la avenida y el frente edificado de esta última, que delimita el Centro Histórico; entre las vistas privilegiadas que posibilitan estos conos visuales se destacan la del propio paseo que ofrece como foco y remate de perspectiva La Ermita —que esta girada respecto al paramento de la avenida—, las de las puertas de la calle de la Escopeta y del puente Ortiz —que hacia un extremo concluye en la plaza de Caicedo y hacia el otro en la estatua del Libertador del Paseo Bolívar—, la de la intersección de la calle 8 —que hacia el sur presenta en primer plano el muro en piedra mencionado seguido de la perspectiva arborizada de dicha calle, también itinerario paisajístico y hacia el norte en primer plano el puente del conservatorio y como fondo el mismo conservatorio Antonio María Valencia—.

Intervención: A estas perspectivas urbanas que hacen del paseo de la avenida una vía paisajística, el PEMP propone agregarles valor, incorporando en el espacio público algunos de los elementos recuperados y por recuperar de las excavaciones debidamente contextualizados, para lo cual se presentan los siguientes lineamientos:

Para la puesta en valor del muro en piedra de la calle 8 se deberán realizar ajustes puntuales al proyecto en construcción del edificio de la futura sede bancaria que posibiliten su disfrute desde los sótanos del nuevo edificio, procedimiento que podría acompañarse con la apertura de una grieta, a nivel del andén y debidamente protegida, que permita su observación desde el espacio público.

La puesta en valor del conjunto de los vestigios arqueológicos reportados y recuperados durante la excavación de la avenida —que inician con los vestigios de los aproches del puente de la Cervecería y se concluyen con los encontrados entre las calles 11 y 14— se concreta en la representación o puesta en escena de los mismos en el plano base del paseo y cobra forma en un tratamiento de pisos del paseo que permita recrear la riqueza de estratificaciones históricas de esta emblemática zona de la ciudad, a partir de un diseño geométrico que integre el perfil en planta de los elementos descubiertos; incluyendo una muestra representativa de estos elementos dispuestos en exacta correspondencia con el sitio donde fueron hallados; elementos que, en consecuencia, incorporados al plano base, se conservarán *in situ*. En este sentido son de especial interés: un fragmento del muro barrera, la última hilada de los ladrillos de los aproches del puente Ortiz —que se continúan sobre la 12 y se completarán con el rescate de la primera fase constructiva del puente ya propuesto por este PEMP— y muy particularmente el patio colonial empedrado.

Además de estos otros elementos rescatados podrán tener idéntico tratamiento; la cantidad de ellos a tomar en consideración y la manera en que serán articulados la determinará el proyecto que se elabore, que es la instancia que se encargará de generar para ellos un contexto que, para emplear una metáfora literaria, no es otro que el de una narración o un relato que los interprete y recree como memoria expresada en materiales y formas de los momentos claves de la historia del desarrollo físico- espacial de la ciudad. En



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

este sentido el proyecto contendrá un fuerte componente museográfico-divulgativo, que como parte del mobiliario urbano —con el empleo de mogadores por ejemplo—, acompañara la disposición y articulación técnica de vestigios —ver ficha de proyecto—.

Plazo de Ejecución: Corto Plazo

Programa No 2: Hagamos más accesible el Centro Histórico —estacionamientos—

Objetivo: Generar accesibilidad en vehículo particular de los usuarios del Centro Histórico de Cali, de forma organizada con el propósito de evitar la congestión vehicular.

El PEMP propone una nueva modalidad de dotación de estacionamientos públicos para mejorar las condiciones de accesibilidad de usuarios, trabajadores y residentes al centro. La modalidad es la dotación subterránea de estacionamientos en espacios públicos; el primero en la explanada de Mercurio y el segundo en la Plaza de San Francisco. Proyectos que deben ir acompañados de **dotación de baños públicos**, previendo el diseño de su ingreso de forma estratégica desde la superficie de la plaza o plazoleta.

Proyecto No 1: Estacionamiento Plazoleta de Mercurio

En la zona de influencia del centro, en el cruce de la calle 5 y la carrera 10, se encuentra actualmente la plazoleta de Mercurio. Teniendo en cuenta que esta plazoleta tiene una localización y topografía estratégica, la primera por ser una zona altamente transitada por el tráfico vehicular de la ciudad y la segunda marcada por un pronunciado desnivel de norte a sur, se convierte en un sitio estratégico de parqueaderos soterrados para atender la demanda del Centro y de los equipamientos cercanos como el de Comfenalco —ver ficha de proyecto—.

El acceso y salida de vehículos a este parqueadero se debe generar sobre la calle 6 en la esquina sur, que facilita su funcionamiento sin mayores desmanes en el tráfico.

Plazo de ejecución: Corto Plazo.

Programa No 3: Consolidación del Patrimonio Cultural

Objetivo: Proteger, conservar y sostener los bienes interés cultural de mayor valor patrimonial del Centro Histórico de Cali, como legado para las generaciones futuras y así garantizar la consolidación del patrimonio cultural.

Para el desarrollo de este programa, además de la disposición de la norma del PEMP en la que se especifica los tipos de obras permitidas para cada uno de los BIC, igualmente es necesario que el ente gestor o quien haga sus veces disponga de un **Comité Técnico Asesor** que acompañe a los administradores de los BIC, en el diagnóstico del estado de los inmuebles y definir las intervenciones requeridas conforme al Decreto 763 de 2009. Adicionalmente, la administración municipal conjuntamente con el Ente Gestor debe vincular un programa de **incentivos de auxilio al patrimonio** necesarios para subsidiar las



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

intervenciones de los inmuebles —privados/privados— con valor patrimonial, para garantizar la sostenibilidad de los valores estéticos de los inmuebles y del sector urbano en términos generales —ver ficha de programa—.

Proyecto No. 1: Rehabilitación Puente España

Intervención: Construido en concreto armado en 1937 en la fiesta del cuarto centenario de la ciudad, se compone de un arco rebajado, de ornamentación sobria, resaltando por su elaboración formal las forjas de las luminarias de los candelabros. Por mucho tiempo se vio afectado por un puente peatonal metálico que pretendían solucionar el recorrido peatonal sobre la calle 11 que el sistema vial había vuelto traumático. Una recuperación determinada por la avanzada corrección de los herrajes del puente que ocasionaron el desprendimiento de concretos y repellos en la década de los 90 transformo la imagen del puente con el empleo de color, la adición de bancas colgadas de los barandales, y un nuevo tratamiento de pisos. Si bien esta innovación potencio su uso como espacio de estar pero afecto su imagen original. La conexión a nivel que se dispone con el hundimiento de la Avenida Colombia será una solución que contribuirá al goce del espacio urbano y el paisaje más allá de su finalidad estrictamente utilitaria.

Últimamente el puente con las obras de soterramiento ha recibido la mayor de sus afectaciones: las estructuras en concreto de sus aproches localizadas bajo la Avenida Colombia fueron cortadas dotándose de nuevos anclajes, igualmente se demolieron parcialmente sus barandales; infortunadamente esta intervención, sobre un BIC municipal, no fue presentada para su evaluación ante el Consejo Municipal de Patrimonio.

Es necesario por consiguiente valorar integralmente esta nueva condición del puente en marco de un proyecto de rehabilitación —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Corto plazo.

Proyecto No. 2: Restauración y consolidación del Conjunto de San Francisco

Intervención: En este conjunto que ocupa toda una manzana se estratifican todas las épocas de la historia de la ciudad incluyendo la contemporánea presente en una edificación inconclusa y en abandono en la esquina nororiental y que debe ser intervenida para la consolidación de la manzana. Las edificaciones más valiosas del conjunto (Iglesia de San Francisco, de la Inmaculada, claustro de San Joaquín), han experimentado diversas intervenciones a lo largo del siglo XX, las más importantes las de Borrero y Ospina por los daños causados a la iglesia San Francisco en el terremoto de 1925 que determinaron la reconstrucción de la cúpula y el reforzamiento en concreto de las bóvedas en ladrillo de la nave. En los años 30 el maestro Luis Acuña introdujo modificaciones al repertorio decorativo de toda la fachada sur del complejo a la que le fueron retirados sus pañetes originales en mortero de cal con el propósito de exhibir las trabas de la labor de aparejado intervención pensada bajo la falsa asociación entre lo rustico y lo colonial que proyecta hacia el pasado una idea de lo colonial, que se procura dejar expresa en los propios edificios, en boga en la primera mitad del siglo XX.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Igualmente pero de manera puntual se modificó el repertorio formal de la torre mudéjar y de la fachada lateral de la inmaculada (la puerta del perdón fue dotada de un arco de herradura propio de la arquitectura mudéjar para emparentarla con la torre); las arcadas del claustro fueron revestidas en piedra muñeca con un tratamiento geométrico moderno. Todos los pisos del complejo entre las décadas del 30 y 40 fueron cambiados por baldosa de cemento.

Aunque una reciente intervención subsano los problemas de humedades descendentes en las cubiertas del claustro de San Joaquín y en las cubiertas de la sacristía y capilla que conforman el transepto de la Iglesia de San Francisco (reconstruyendo los planos de aguas con el sistema denominado "bajo teja"), subsisten multitud de problemas que corresponden a las distintas patologías por doquier en el conjunto, principalmente patologías físico mecánicas en grietas en la torre mudéjar, en las bóvedas de las capillas laterales de la iglesia de San Francisco en el desprendimiento del frontis en esta última de los muros laterales; químicas en la meteorización generalizada de los ladrillos de los zócalos de este mismo templo; en la infestación por xilófagos de las maderas de las mayor parte de la cubiertas, etc.

Todo este conjunto de razones argumentan a favor de un proyecto integral de restauración para este complejo el más valioso de la escasísima arquitectura colonial que aún persiste en el Centro Histórico —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Mediano plazo.

Proyecto No. 3: Restauración Teatro Municipal

Estado actual: Este teatro recibió recientemente —2010— una intervención en la que fueron liberadas las terrazas que por más de 20 años fueron cubiertas debido a múltiples fisuras que presentaban las losas que ocasionaban copiosas filtraciones en periodos de lluvias, igualmente fueron reparadas la totalidad de las cubiertas de la edificación nueva que colinda con el Teatro hacia el sur y el oeste. Internamente fueron realizadas obras de refacción en cielos, paredes y los entresijos de los corredores y espacios de oficinas anexos al tercer palco y en los cielos del foyer.

La obra nueva realizada a mediados de los 80 amplió el teatro dotándolo de un teatrino, nuevos camerinos, espacios adicionales para ensayos y aparcaderos, esta adición sin embargo determinó consecuencias muy negativas a la edificación antigua tanto desde el punto de vista arquitectónico como estructural: los empates entre las edificaciones no se resolvieron adecuadamente tanto en el interior como en el exterior, se afectaron de manera sensible sus proporciones con una plazoleta atrio que ocultó los pedestales de las columnas de la fachada principal, se taponaron parcial o totalmente vanos originales, especialmente al adosarse la adición de los 80 a la parte posterior de la edificación antigua, con lo cual se produjo un alto riesgo estructural al quedar en contacto las vigas de los entresijos de la parte nueva con muros el ladrillo de la vieja estructura. Aunque existe un estudio de consolidación estructural para el teatro este propone entresijos en lámina colaborante con refuerzos estructurales en concreto de la estructura antigua con un uso masivo desaconsejable del concreto armado; estudio que por consiguiente debe ser reformulado.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Son evidentes en el teatro los efectos de las diversas patologías (físicas, mecánicas, químicas, biológicas) que afectan muros y carpinterías. Todo lo cual debe ser abocado por un proyecto integral de restauración que demanda con urgencia el edificio —ver ficha de proyecto—.

Intervención: A continuación se enlistan los estudios preliminares, técnico y el Proyecto Integral:

Estudios Preliminares
Levantamiento Topográfico
Levantamiento Arquitectónico
Diagnóstico y estudio patológico
Estudios Arqueológicos
Investigación constructiva y tipológica
Reseña Histórica e Iconográfica

Estudios Técnicos
Evaluación Estructural
Estudio de Vulnerabilidad Sísmica
Estudio de Instalaciones Eléctricas e Iluminación
Estudio Fitosanitario
Estudio de Humedades

PROYECTO INTEGRAL

La propuesta de Restauración está encaminada a la protección integral del edificio:

Proyecto Arquitectónico
Proyecto de Consolidación y refuerzo Estructural
Proyecto Eléctrico y de Iluminación y datos
Proyecto Hidráulico y Sanitario
Propuesta de Tratamiento de Humedades
Presupuesto y Programación

Plazo de intervención: Mediano plazo.

Proyecto No. 4: Restauración Puente Ortiz

Estado actual: Las propuestas de intervención en un bien de interés cultural que hace parte del patrimonio cultural construido deben estar soportadas en un conocimiento profundo del inmueble. Del reconocimiento de sus características y necesidades se derivan las decisiones para su intervención. Las actuales obras de soterramiento de la Avenida Colombia, han causado un impacto grave en el Puente Ortiz en sus distintas fases constructivas, de las cuales la más importante es justamente de la que recibe el puente su nombre, la realizada por Fray Ignacio Ortiz en 1845 y que ha permanecido oculta por las sucesivas intervenciones, principalmente por la llevada a cabo en 1945.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Intervención: Se propone poner en valor la primera fase, sacándola a la luz a partir de nuevas excavaciones que rescaten el puente actual, se deben realizar en la zona anteriormente conocida como Avenida del Libertador hoy Paseo Bolívar. En esta área, antiguamente una playa del río Cali, continuaba el puente con una estructura de arcos más pequeños y distanciados de los que hoy salvan el cauce del río; esta estructura está enterrada bajo el paseo Bolívar y tiene una longitud aproximada del doble de la del puente hoy visible. Para rescatarla son esenciales los ladrillos que corresponden a los aproches o estribos del antiguo puente ya desmontados y embalados. Con ellos se pueden reintegrar las eventuales lagunas de los arcos y de las estructuras enterradas y restituir barandales y elementos de remate del puente construido por el padre Ortiz. Tendremos así simultáneamente el puente Ortiz, en sus dos fases constructivas más importantes y se habrá realizado de esta manera un aporte definitivo a la memoria de la ciudad que sin duda confirmará y acentuará su valor que como hito urbano

Al componente arqueológico que implica la restauración del Puente Ortiz da respuesta un subprograma encaminado a generar proyectos y acciones específicas de intervención en bienes patrimoniales de carácter arqueológico localizados en el Centro Histórico de la ciudad, que contempla medidas como acciones preventivas y correctivas que permitan dar seguridad a los bienes, posibiliten su disfrute por parte de la población y den continuidad a los procesos de conocimiento, uso, gestión, divulgación y apropiación social, misión última del presente PEMP. Es vital la puesta en valor de los Bienes arqueológicos de la Av. Colombia: antiguo puente Ortiz, muros de contención, cimentaciones, andenes, solares, patios, partes de casas, puestos en evidencia por las recientes excavaciones —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Corto plazo.

Proyecto No 5: Rehabilitación Puente España

Intervención: Construido en concreto armado en 1937 en la fiesta del cuarto centenario de la ciudad, se compone de un arco rebajado, de ornamentación sobria, resaltando por su elaboración formal las forjas de las luminarias de los candelabros. Por mucho tiempo se vio afectado por un puente peatonal metálico que pretendían solucionar el recorrido peatonal sobre la calle 11 que el sistema vial había vuelto traumático. Una recuperación determinada por la avanzada corrección de los herrajes del puente que ocasionaron el desprendimiento de concretos y repellos en la década de los 90 transformo la imagen del puente con el empleo de color, la adición de bancas colgadas de los barandales, y un nuevo tratamiento de pisos. Si bien esta innovación potencio su uso como espacio de estar pero afecto su imagen original. La conexión a nivel que se dispone con el hundimiento de la Avenida Colombia será una solución que contribuirá al goce del espacio urbano y el paisaje más allá de su finalidad estrictamente utilitaria.

Últimamente el puente con las obras de soterramiento ha recibido la mayor de sus afectaciones: las estructuras en concreto de sus aproches localizadas bajo la Avenida Colombia fueron cortadas dotándose de nuevos anclajes, igualmente se demolieron parcialmente sus barandales; infortunadamente esta intervención, sobre un BIC municipal, no fue presentada para su evaluación ante el Consejo Municipal de Patrimonio.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Es necesario por consiguiente valorar integralmente esta nueva condición del puente en marcos de un proyecto de rehabilitación —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Corto plazo.

Proyecto No 6: Rehabilitación Puente de la Cervecería

Intervención: Históricamente el puente de la Cervecería ha estado relacionado con la antigua fábrica de Cerveza los Andes que funcionaban entre los años 20 y 40, empresa que construyó una primera versión del puente. Década más tarde se hizo necesaria por su estrechez construir el actual puente. Compuesto por dos bóvedas de cañón en concreto rebajadas, cimentación de estribos ubicados a los extremos y pila central, formalmente toma elementos del lenguaje historicista, combinando rasgos de la arquitectura clásica con los de la arquitectura mudéjar de acuerdo al uso de materiales como la piedra muñeca y el ladrillo figurado del mismo tipo del empleado en la restauración de la torre Mudéjar y la fachada de la immaculada. Parte inherente de la imagen del puente son las Ceibas que lo enmarcan y que por estar en su área de influencia naturales necesario conservar y además prever su restitución en el futuro.

Como se señaló más arriba las recientes obras de ingeniería en el predio esquinero situado en la carrera 8ª con Avenida Colombia en el cual construye la su sede de una importante entidad financiera, junto al puente de la Cervecería, han revelado, en correspondencia con la calzada de la bocacalle de la 8ª, la existencia de un una alta y larga pared de muy buena factura y de gran valor estético conformada por un conglomerado de argamasa, piedra de cantera y canto rodado.

Urge un Plan de Manejo para este nuevo hallazgo, que permita a través de una adecuada puesta en valor permitir su disfrute a las generaciones futuras, lo cual podría demandar ajustes puntuales al proyecto en construcción del edificio de la futura sede bancaria. Puesta en valor que posibilitaría entablar un diálogo entre dos importantes hechos construidos representativos de hitos del desarrollo económico y social de la ciudad: la vieja cervecería y la nueva entidad financiera. Dialogo que sin duda hará efectivo ese **puente** entre el pasado y el futuro que cree condiciones para que los caleños de hoy construyan ese tan reclamado y poco entendido sentido de pertenencia y de lugar indispensable para la afirmación de nuestra identidad —ver ficha de proyecto—.

Plazo de intervención: Corto plazo.

Programa No 4: Mejoramiento de la Imagen Urbana

Objetivo: Hacer mantenimiento a las fachadas, intervenir físicamente las culatas y regular avisos y carteles de los inmuebles de valor patrimonial, con el propósito de contribuir a la recomposición de la imagen urbana del Centro Histórico de Cali, tanto en su área afectada como en su zona de influencia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

El desarrollo de programa requiere de un compromiso explícito de la Alcaldía de Cali, el Administrador del BIC y del Ente gestor, en el cual se establecen corresponsabilidades para velar por la imagen urbana del Centro Histórico de Cali —ver ficha de programa—.

Sub Programa No 1: Enlucimiento de Fachadas de Inmuebles BIC Nivel I y 2

Actualmente el municipio de Cali a través de Control de Ornato (*Artículo 141: Normas para el tratamiento de fachadas, culatas... de las edificaciones*) efectúa control preventivo, de seguimiento y procesos administrativos relacionados con el enlucimiento de fachadas, que en este caso particular estaría relacionado solo con los inmuebles BIC de nivel I y II localizados en el Centro Histórico de Cali, con el propósito de mejorar la imagen urbana del sector urbano.

El ente gestor en apoyo con la administración municipal estimulará a los administradores de los BIC al constantemente mantenimiento y enlucimiento de sus fachadas a través de exenciones, para garantizar la imagen urbana del Centro Histórico de Cali.

El enlucimiento no deberá atentar con la integralidad y originalidad de la imagen del inmueble, por ello, el ente gestor establecerá un control preventivo y periódico a través de su Comité Asesor para precisar lineamientos al respecto —ver ficha de programa—.

Plazo de ejecución: corto plazo.

Sub Programa No 2: Tratamiento de Culatas Inmuebles BIC

Apoyándose tanto en la aplicación normativa rigurosa de empates propuesto por el PEMP, como en el manejo arquitectónico de acabados (revoques, repellos, texturas, pintura) y artístico de aquellas culatas cuya presencia es inevitable, se busca eliminar las consecuencias de un proceso de construcción urbana, producto de cambios normativos en el tiempo, que tuvieron como resultado la aparición de numerosas culatas sin tratamiento que refuerzan la imagen heterogénea y difusa del Centro Histórico.

Existe en Cali una tradición al respecto que es necesario recuperar no solo en el ámbito de las edificaciones en altura sino también en las construcciones genéricas de dos y tres pisos o de espacios residuales producto de ampliaciones viales, que por su aparición las generaron. Este programa debe ser impulsado y direccionado por el ente gestor incentivando a:

- Los administradores de los BIC como contrapartida a algún beneficio de subsidio o exención para garantizar el tratamiento arquitectónico de culatas.
- Realizar concursos públicos para la ejecución de obras de arte urbano.

La presencia de las culatas en el Centro es predominante e inherente a lo largo de su desarrollo, es importante que se les dé un tratamiento uniforme con la fachada o propiciando un fondo que resalte el bien de interés, adicionalmente se pueden realizar intervenciones sobre inmuebles de Nivel 2 generando una nueva fachada, siempre y cuando sea coherente con la estructura espacial a su interior. En el caso de edificios de Nivel 3 se acoge la propuesta del componente urbano. **Es importante en los nuevos**



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

proyectos no generar culatas y habilitar un aislamiento en las sobreelevaciones que permitan que las aperturas de fachada no generen servidumbres (Ver ficha del programa).

Plazo de ejecución: mediano plazo.

Sub Programa No 2: Regulación de Avisos y Carteles

Debido a la invasión actual y desmedida imagen publicitaria que los locales comerciales ofrecerán los usuarios y residentes del Centro Histórico, deteriorando su imagen urbana, es necesario que se regule el manejo de avisos y carteles de forma general tanto en el área afectada como en la zona de influencia. Es por ello, que el Comité Asesor del ente gestor establecerá las alternativas o las formas de carteles y avisos convenientes (en diseño y material) que los comerciantes puedan adaptar a sus locales comerciales para que se genere el menor impacto de imagen urbana del BIC y así se garantice la imagen de Centro Histórico.

Este programa igualmente estará regulado por la norma urbana propuesta por el PEMP.

Plazo de ejecución: corto plazo.

Programa No 6: Revitalización Social del Centro Histórico

Objetivo: Garantizar la apropiación social y sostenimiento del Centro Histórico de Cali (tanto área afectada como zona de influencia), a través de la ordenación de espacio público, atención a sectores vulnerables, la seguridad, la promoción turística y la cualificación del comercio tradicional.

Este programa busca complementar las obras físicas que contempla el PEMP contribuyendo con la reconstrucción del tejido social que concurre al centro, de tal forma que haya apropiación social de sus valores por parte de usuarios, residentes y comerciantes. Es responsabilidad del ente gestor conjuntamente con la Administración Municipal y el resto de las instituciones públicas y privadas, velar el sostenimiento social del Centro Histórico para esto se establece los siguientes sub-gramas:

Sub-programa No 1: Control del Comercio Informal en el Espacio Público

Uno de los graves problemas que afecta la imagen urbana del centro y restringe la movilidad tanto peatonal como vehicular, es el comercio informal que se asienta en el espacio público del Centro Histórico. Los vendedores informales localizados en el centro van incrementando de occidente a oriente hasta llegar al límite en la calle 13, siendo esta última la zona de mayor actividad comercial (Sub Área 2: Republicana Moderna) del Centro Histórico. Con las obras realizadas para las troncales del SITM- MIO ARTICULADO (Calle 13 y Calle 15) se logró despejar gran parte del espacio público, pero cuando éste entro en funcionamiento invadido de nuevo y en una magnitud aun mayor por falta de control. Esto quiere decir que sí es posible establecer medidas para mejorar la imagen urbana del centro, pero se requiere del control por parte de la autoridad pública.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Con este fin el PEMP, en cabeza del ente gestor y la administración municipal, deberán establecer políticas sobre el control del espacio público, que permita llegar acuerdos con los comerciantes, para su disposición en forma organizada en distintos puntos en el centro y así disponer de espacio público para el disfrute de todos (usuarios, residentes y comerciantes).

Plazo de ejecución: corto plazo.

Sub-programa No 2: Atención a la población vulnerable del Centro Histórico

El centro urbano de Cali es uno de los sitios de la ciudad que más población vulnerable (Indigentes, drogadictos, transexuales, niñez desamparada, desempleados, etc.) que se concentra, particularmente en su zona sur comprendida por los barrios Sucre, El Calvario y demás barrios aledaños; una de las zonas más deprimidas de la ciudad como consecuencia de los problemas sociales por lo que atraviesa el país y en particular la zona del sur occidente colombiano, donde hay fuertes flujos de población desplazada del campo a la ciudad por la violencia, el desempleo, maltrato familiar y demás.

Esta situación determina que la mayor parte de esta población tenga una permanencia constante en el Centro Histórico para satisfacer sus necesidades (para conseguir su sustento diario), poniendo en evidencia una grave problemática social. Razón por la cual el proceso de rehabilitación del centro no puede dejar de un lado la situación social que lo aqueja y que afecta de manera directa a residentes, usuarios y comerciantes. Aclarando sin embargo que la atención a la población vulnerable no es una tarea fácil y que por su dimensión es un problema de ciudad y de región, que no puede ser resuelto únicamente desde el centro histórico.

Existen entidades que en la actualidad tienen en marcha programas sociales, entre ellas, la fundación "Samaritanos de la Calle" liderada por un sacerdote, que proveen de asistencia social a los indigentes de los barrios el Calvario y aledaños. Otros organismos son: la secretaría de Bienestar Social de la Alcaldía, la Arquidiócesis de Cali, la FES, entre otros. Para el fortalecimiento de estas acciones es necesario realizar una coordinación entre organismos, como uno de los puntos esenciales en la recuperación integral del Centro Histórico y sus zonas aledañas. Este sub-programa se desarrollará a través de dos objetivos: el primero atender a este grupo de población de manera asistencial con programas de alimentación, vestido y con jornadas ocasionales de salud; y el segundo, con la vinculación a programas de formación. Para ello, el ente gestor en asociación con instituciones sociales de la ciudad con injerencia o no en el centro, establecerá convenios para ejecutar dicho sub-programa y brindar el apoyo necesario a los distintos grupos humanos que deambulan por las calles de este sector urbano.

Plazo de ejecución: corto plazo.

Sub-programa No 3: Cualificación del comercio tradicional del Centro Histórico

Una forma de incentivar y cualificar el comercio tradicional del Centro Histórico, que pervive en viviendas tradicionales de conservación arquitectónica presente en algunos



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

inmuebles tanto del área afectada como de la zona de influencia, es generando programas de financiación con entidades bancarias y capacitación con el SENA para mejorar la comercialización de sus bienes y servicios. Condición que posibilita igualmente, crear formas organizativas para esta población con el fin de fortalecer su comercio.

Plazo de intervención: mediano plazo.

Sub-programa No 4: Construcción de un modelo de turismo cultural para Centro Histórico de Cali

La industria de los viajes y el turismo es una industria de oportunidad, su cadena productiva más allá de ser compleja, es dinámica, transformadora y generadora de riqueza. Esto es posible, con una gestión responsable catalizadora de círculos virtuosos que integren armoniosamente a las comunidades con su patrimonio, la oferta de servicios, la infraestructura básica, el amoblamiento urbano, la seguridad, entre muchos otros aspectos que son indispensables para que un área sea considerada como destino turístico.

El turismo cultural se perfila como una de las actividades que puede resultar estratégica en la recuperación de un Bien de Interés Cultural - BIC. El turismo es un maravilloso pretexto para visibilizar y articular los valores socioculturales y medioambientales de las comunidades a favor de un aprovechamiento productivo de los territorios urbanos y rurales que favorece el desarrollo sostenible.

En coherencia con lo expuesto, el modelo propuesto tiene como marco el **Turismo sostenible**²⁰ y privilegia el **Turismo Comunitario**²¹.

Propósitos irrenunciables del componente de Turismo Cultural: a continuación se describen los propósitos irrenunciables que desde el componente de turismo cultural incorporados en el PEMP,

Pre-supuesto: el turismo como mecanismo virtuoso que contribuye con la protección, conservación y sostenibilidad del Centro Histórico de Santiago de Cali y su zona de influencia como Bien de Interés Cultural – BIC.

Principios: el modelo a construir tiene en cuenta, entre otros principios fundamentales, la participación social, la concertación, la corresponsabilidad, los beneficios equitativos, el acceso desde el punto de vista del derecho al turismo, la sostenibilidad y la función social.

²⁰Busca satisfacer las necesidades económicas, sociales y estéticas de la actividad, para las generaciones presentes; con una gestión que respetase la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los mecanismos de apoyo a la vida. Todo lo anterior, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades y anhelos turísticos. Organización Mundial Del Turismo, 2002b.

²¹"La oferta de servicios turísticos por parte de una comunidad organizada, que participa, se beneficia e involucra en los diferentes eslabones de la cadena productiva del turismo, en busca de mayor bienestar, desarrollo y crecimiento económico, valorando las características naturales y culturales de su entorno, que les permite prestar servicios competitivos, sostenibles y de calidad." Ministerio de Comercio, Industria y Turismo - Viceministerio de Turismo. Política de Turismo Comunitario. Documento en consulta pública, Bogotá, 2011.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Objetivo General: establecer una propuesta de desarrollo y gestión del **turismo cultural, sostenible e incluyente** en el Centro Histórico de Santiago de Cali y su área de influencia, cuyas acciones generen **dinámicas de desarrollo local** y **encadenamiento productivo** que contribuyan a garantizar la protección, conservación y sostenibilidad del patrimonio cultural tangible e inmaterial de la zona.

Objetivos Específicos:

- **Desde la población (Cultura de la acogida):** velar por la participación activa de la comunidad local organizada (residente o no) como condición básica y opción privilegiada en el papel de custodios del patrimonio, orientadores del territorio, guías turísticos y operadores de las experiencias de turismo cultural entre otros roles en la zona de interés e influencia.
- **Desde la oferta**
 - a. *Adecuación del territorio:* revitalizar el espacio público mediante intervenciones de forma (corto plazo) y de fondo (mediano y largo plazos) que permitan un transitar deleitoso que a su vez favorece la diversidad de disfrutes del Centro, ello como parte del proceso de manejo y protección del BIC y sin desterrar la actividad comercial que es deseable y necesaria.
 - b. Diseño de producto:
 - Rutas y circuitos del turismo cultural con énfasis en los valores patrimoniales como punto de partida, referente y eje articulador de las estrategias para el mejor conocimiento, la apropiación y consecuente sostenibilidad del BIC.
 - Visibilizar y/o valorizar la multiculturalidad, el trazado y el perfil arquitectónico como valores con potencial de aprovechamiento turístico.
- **Desde la demanda:**
 - Reconocer e involucrar a la población residente y flotante como primer anillo de clientes para desarrollar y disfrutar de actividades alternativas de uso turístico.
 - Perfilar a los segmentos de turismo interno del Valle del Cauca y de la Región Pacífico para un segundo anillo de consumidores de la oferta turística.
 - Identificar el perfil del turista cultural, nacional y extranjero, actual y potencial del Centro Histórico de Santiago Cali para buscar que una parte de la oferta satisfaga sus anhelos y expectativas.
- **Desde el sistema de manejo y gestión:**
 - Privilegiar un aprovechamiento incluyente que prevea y elimine las barreras de entrada para el usufructo y disfrute actual y de las futuras generaciones, que evite tanto la mercantilización *per se* como la privatización (incluso la encubierta de límites al acceso) del patrimonio cultural tangible o inmaterial.
 - Procurar un modelo que armonice las dimensiones económica, socio-cultural y del medio ambiente, equilibrando el aprovechamiento económico con la protección, la rentabilidad en función de las capacidades específicas de carga, la apertura al público con el derecho a la intimidad de las personas involucradas, la



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

competitividad con la diversidad de expresiones, la normalización con la creatividad, así como, otros asuntos relevantes.

Desarrollo y gestión del Turismo Cultural en el Centro Histórico de Santiago de Cali

Desde una perspectiva estructural, la viabilidad e implementación de la actividad turística en un territorio requiere tanto de una infraestructura de soporte (plataforma turística territorial) como de la existencia y/o desarrollo de capacidades para la atracción, la acogida y el manejo.

Al respecto, el diagnóstico realizado para el componente de turismo cultural, indicó que **existe una plataforma turística territorial en el Centro Histórico que requiere de una intervención para su disfrute permanente**. Para su efecto, el PEMP en forma integral propone programas y proyectos que atienden esta problemática al recuperar el espacio público, la movilidad, las fachadas, visibilizar los accesos al centro, recuperar los inmuebles y habilitar su uso sostenible, revitalizar el área con el fomento a la vivienda, entre otras iniciativas que se constituyen en el soporte para la actividad turística.

La **capacidad de atracción**, está **presente con limitantes** generadas principalmente por: **(i)** el deterioro y/o dificultades de acceso a los inmuebles con valor patrimonial; **(ii)** la oferta estática de carácter contemplativo en los atractivos de la zona; **(iii)** la competencia local, regional y nacional que relega a un plano secundario la figuración del Centro Histórico como alternativa de turismo cultural.

Por su parte, la **capacidad de acogida**, presenta dos situaciones. De un lado es **amplia y diversa** puesto que el encadenamiento productivo del Centro Histórico no se limita al área afectada y aprovecha la capacidad instalada en el destino Santiago de Cali. De otro, **no contribuye con el desarrollo y posicionamiento del turismo cultural en la zona** principalmente porque la oferta de servicios se presenta en respuesta espontánea a la solicitud de los mismos y no como parte de una estrategia que tenga en cuenta el conocimiento profundo de los requerimientos y expectativas de la demanda, el diseño de productos turísticos que satisfagan a los segmentos determinados.

En cuanto a la **capacidad de manejo**, se presenta un interesante **capital institucional instalado con organizaciones públicas, privadas y mixtas** que además tienen su sede en el Centro Histórico o relativamente cerca. Tanto las entidades existentes como el ente gestor al implementarse el PEMP tienen la **posibilidad y voluntad de adelantar una gestión del turismo cultural** en el BIC. Se precisa principalmente en buscar los mecanismos de concertación y coordinación para aunar esfuerzos que redunden en impactos positivos para el turismo cultural en la zona.

En conclusión, si se tienen en cuenta las debilidades identificadas en el diagnóstico del turismo cultural y las acciones que el ente gestor adelantará con el PEMP, los vacíos restantes constituyen los programas, proyectos y actividades a realizar en el componente de turismo cultural. De este modo, la propuesta del componente del turismo cultural para el Centro Histórico de Cali apunta al propósito general de *establecer los mecanismos o determinantes que permitan la recuperación y sostenibilidad del BIC*. Igualmente se inscribe en el objetivo **divulgar** a fin de contribuir con el mejor conocimiento y apropiación de los



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

bienes por parte de la comunidad que garanticen su conservación y transmisión a las futuras generaciones.

Se tiene presente la novedad y la educación como motivaciones culturales a satisfacer para la selección turística del Centro Histórico de Santiago de Cali, para lo cual, se debe:

- Repensar, re-conceptualizar y re-contextualizar la cadena de valor del turismo en el Centro Histórico.
- Priorizar, revalorizar y visibilizar el patrimonio inmaterial. Ej. Actos heroicos de personas del común (inmigrantes, obreros, mujeres) en el poblamiento, desarrollo y evolución del Centro Histórico.
- Pretextos que atraigan a las personas en torno a ese patrimonio tradicional colonial, republicano, de transición y moderno.

A continuación se describen las iniciativas propuestas para el desarrollo del turismo cultural en el Centro Histórico y se incluye un cuadro resumen que facilita su lectura.

Nivel	Área	Prioridad/Tiempo	Tipo de intervención
Infraestructura	Plataforma turística territorial	Alta/Mediano plazo	Proyecto sistema de señalización turística de los productos turísticos culturales diseñados (Incluido en el PLAN DE DIVULGACIÓN – numeral 8) .
Estructura	Atracción	Alta/Corto plazo	Programa de itinerarios temáticos y proyecto para el diseño del producto turístico cultural (El primero incluido en el PLAN DE DIVULGACIÓN – numeral 8)
	Acogida	Alta/Corto plazo	Proyecto capacitación de guías turísticos y sensibilización de comunidades hacia la cultura de la acogida (Incluido en el PLAN DE DIVULGACIÓN – numeral 8) .
Superestructura	Manejo	Alta/ Inmediata y Permanente	Acciones de liderazgo, coordinación y fomento.

Tabla 24. Programas y proyectos del PEMP del Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración propia.

Gestión: Acciones que se pueden financiar mediante la publicidad de empresas privadas permitidas por la ley y otras mediante el **Fondo de Promoción Turístico** presentando proyectos en la metodología correspondiente, con la cofinanciación del municipio o el departamento.

Programa No. 6: Gestión e Infraestructura

Sub-programa No 1: Ente Gestor o Asociación Público-Privada —APP—.

Plazo de intervención: corto plazo.

Sub-programa No 2: Fomento a la revitalización de la función residencial



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Objetivos: revitalizar la función residencial del Centro Histórico, tanto en el área afectada como en su zona de influencia para la recuperación social del Sector Urbano.

El PEMP a través de este programa propone sostener la residencia actual e incrementarla como una forma de asegurar la sostenibilidad del Centro Histórico, es un imperativo del plan. Por ello, este tema tan importante requiere no solo de normatividad sino de un programa específico, con cuatro modalidades o líneas de acción, en los siguientes términos:

1. Vive el frente de agua del río Cali.
2. Vive el Centro Cultural e Histórico.
3. Permanezcamos en lo nuestro
4. Habitemos nuestros edificios.

En el primero, el paseo público generado por el proyecto de hundimiento de la Avenida Colombia es una oportunidad para los inmuebles y predios que tienen fachada y frente sobre este paseo, pues potencializa el uso de vivienda en los pisos superiores, con visuales y calidades ambientales que ningún otro sitio del centro proporciona —ribera del río Cali y el Paseo Bolívar—. Esta línea de acción tiene que **ser incentivada por los privados y propietarios de los predios**, de tal forma que puedan ofrecer nuevos tipos de vivienda, la que podrá tener gran demanda por sectores de altos ingresos, en respuesta a las condiciones estratégicas del sector.

Las otras tres líneas deben ser **orientadas por el ente gestor con los propietarios**, el primero prestando asistencia técnica a los segundos sobre los posibles tipos de intervención y asesorías en aspectos de financieros, puesto que la oferta de vivienda de estas tres líneas de acción, está orientada a atender la demanda de sectores más populares —sectores de ingresos medios— de la ciudad —ver ficha de programa—.

El programa propuesto diferencia grupos sociales y si son residentes en el sector o nuevos, así:

Modalidad 1. Vive el frente de agua del río Cali.

El hundimiento de la Avenida Colombia con su consiguiente recuperación del espacio público es por sus efectos el más importante de los proyectos en ejecución para el PEMP del Centro Histórico de Cali. Al evitar el gran impacto urbanístico del tráfico sobre las edificaciones a lo largo de la Avenida y al asegurar la presencia de un espacio público donde el peatón será el protagonista, acompañado de unas visuales amplias sobre los cerros al norte de la ciudad y una orientación respecto del asoleamiento se generan una condiciones excepcionales para desarrollar lo que en el medio urbanísticos internacional está siendo aprovechado por muchas ciudades y es la creación de un frente de Río —waterfront— donde se propone focalizar una de las modalidades del programa de vivienda del PEMP. Por sus excepcionales condiciones y el valor del suelo en el área, esta primera modalidad del programa de vivienda sería para ingresos altos.

Plazo de intervención: corto plazo.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Modalidad 2. Vive el centro cultural e histórico.

Una parte del área del barrio La Merced definida normativamente como institucional no ha tenido la consolidación especializada esperada, existen en cambio edificaciones tradicionales que podrían desarrollar una densificación en vivienda al interior de las manzanas y usos comerciales tradicionales en sus frentes, de tal manera que se asegure su sostenibilidad. Esta vivienda por la inmediatez al Centro Cultural, Al Teatro Municipal, a la Casa Proartes y demás instalaciones de orden cultural puede ser de gran atractivo para un tipo de usuario de ingresos medios que aprecie las bondades de esta localización. Estas intervenciones tendrían atractivos normativos que incentiven el desarrollo por manzana, a partir de un sistema de cooperación entre parícipes, los propietarios que participan con sus propiedades, los promotores con su construcción y el estado con financiación al proyecto. Este programa debe tener la flexibilidad para que según la demanda la oferta sea de mayores o menores especificaciones y exigencias arquitectónicas como el estacionamiento. Asimismo, este programa debe permitir, según el caso, la localización de usos complementarios a la vivienda tales como droguerías, tiendas, graneros, barberías, salones de belleza, etc.

Plazo de intervención: mediano plazo.

Modalidad 3: Permanezcamos en lo nuestro.

Para viviendas tradicionales de conservación arquitectónica, de residentes propietarios que carecen de recursos para su mantenimiento cuya base será la asistencia técnica y financiación para su recuperación y re densificación por un procedimiento predio a predio propiciando un aumento de la formas de vivienda de alquiler o de venta a través de copropiedad.

Plazo de intervención: mediano plazo.

Modalidad 4: Habitemos nuestros edificios.

Busca aprovechar la infraestructura existente rehabilitable para usos de vivienda. Esta modalidad de localización no específica y sería un trabajo de detalle a realizar por el ente gestor.

Plazo de intervención: mediano plazo.

Sub-programa No 3: Servicios Públicos

Plazo de intervención: mediano plazo.

7.3.2 Propuesta de manejo económico y Financiero

El Centro Histórico de la ciudad de Cali se enfrenta a grandes desafíos; propender por la revitalización del lugar abre el cuestionamiento sobre ¿cómo lograr la financiación de las obras a intervenir en el área afectada y su zona de influencia? ¿Son suficientes los recursos estatales para intervenir la centralidad?, ¿Qué esquemas financieros son posibles bajo el marco normativo colombiano?

La revisión de los casos latinoamericanos y aún en ciudades de gran desarrollo y capacidad financiera, nos muestran que no hay una relación directa entre insuficiencia de recursos e incapacidad de restaurar o rehabilitar los centros a partir de la recuperación y conservación de sus valores patrimoniales.

Aun en periodos de crisis algunos centros han podido iniciar procesos de rehabilitación. Entre las iniciativas implementadas, aparece la nueva forma de concebir el patrimonio de la ciudad, no solo como elemento estático de supervivencia dada por las posibilidades de inversión pública, sino como elemento que involucra una nueva visión de sostenibilidad amparada en las capacidades aún latentes del centro para generar riqueza, ingresos tributarios y por ende bienestar a la población. La concepción implementada descansa en la visión de rentabilidad que se le puede dar a la recuperación y conservación de los bienes de interés patrimonial. Es decir se requiere introducirlos al mercado más dinámico y generador de las mayores rentas en la ciudad, como lo es su zona de inmediata.

Relacionar e introducir la recuperación de los BIC al mercado, dentro de un esquema de recuperación o renovación general de la zona de influencia, es un detonante de la capacidad no solo de generar riqueza, sino de nuevos puestos de trabajo, de menguar la marginalidad y producir una sinergia que incrementa los ingresos tributarios del municipio y por consiguiente diversifica las inversiones de oportunidad para explotar los bienes de interés patrimonial, cualificar las actividades económicas y recibir nuevas actividades como la residencial, la educativa entre otras.

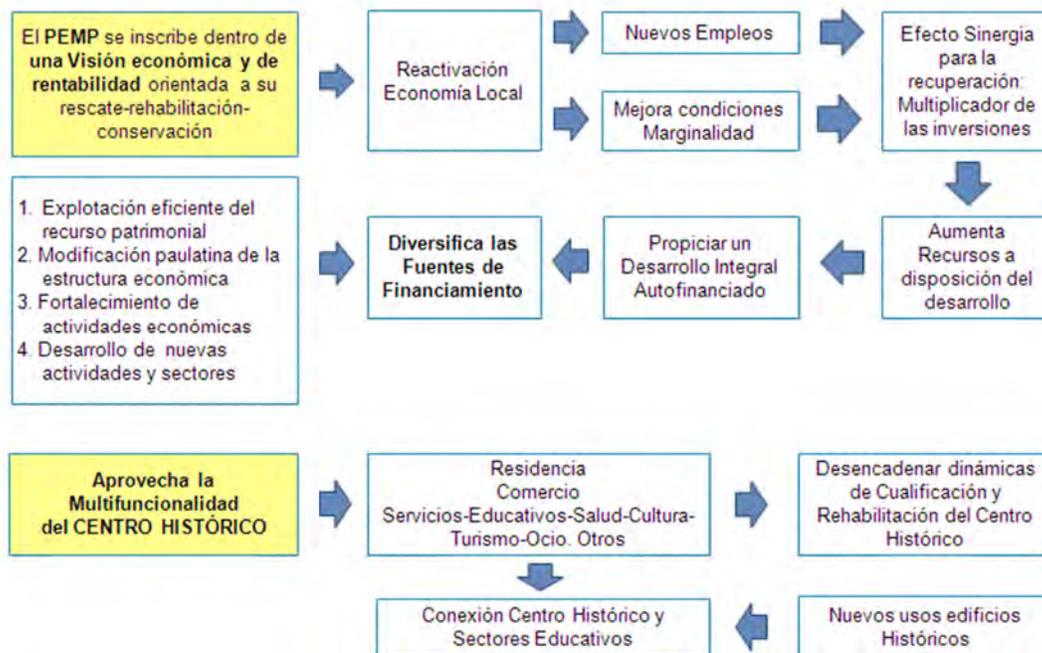


Imagen 24. Esquema del modelo económico para el Centro Histórico de Cali
Fuente: Elaboración propia.

Pero para lograr la oportunidad económica del Centro Histórico se requiere plantear un modelo financiero de intervención primaria que involucre generar las condiciones para la inversión pública y la inversión privada. Ante la insuficiencia de recursos públicos se hace necesario, y está en construcción por parte del Ministerio de Cultura, la generación de una serie de instrumentos de impacto sobre la base tributaria de las ciudades colombianas. Esto incluye la focalización de inversiones, la implementación de nuevos subsidios a los propietarios de los BIC, intervenciones para generar una nueva base predial sobre los nuevos bienes que entran al mercado inmobiliario en el centro, y demás acciones que debe implementar cada municipio.

Es evidente, que el centro no se autofinancia desde el comienzo de las intervenciones, se requieren unas inversiones generadoras de valor por parte del municipio que muestre indicadores de rentabilidad confiables a los inversionistas privados. Para esto el municipio, el departamento y la nación representada en el Ministerio de Cultura, deben apoyarse en las posibilidades de caja presentes o entrar en esquemas de crédito con la banca multilateral o la cooperación internacional. En el mediano plazo, una vez se generen las posibilidades de entrada a los inversionistas privados, es posible aplicar los instrumentos de gestión y financiación del suelo.

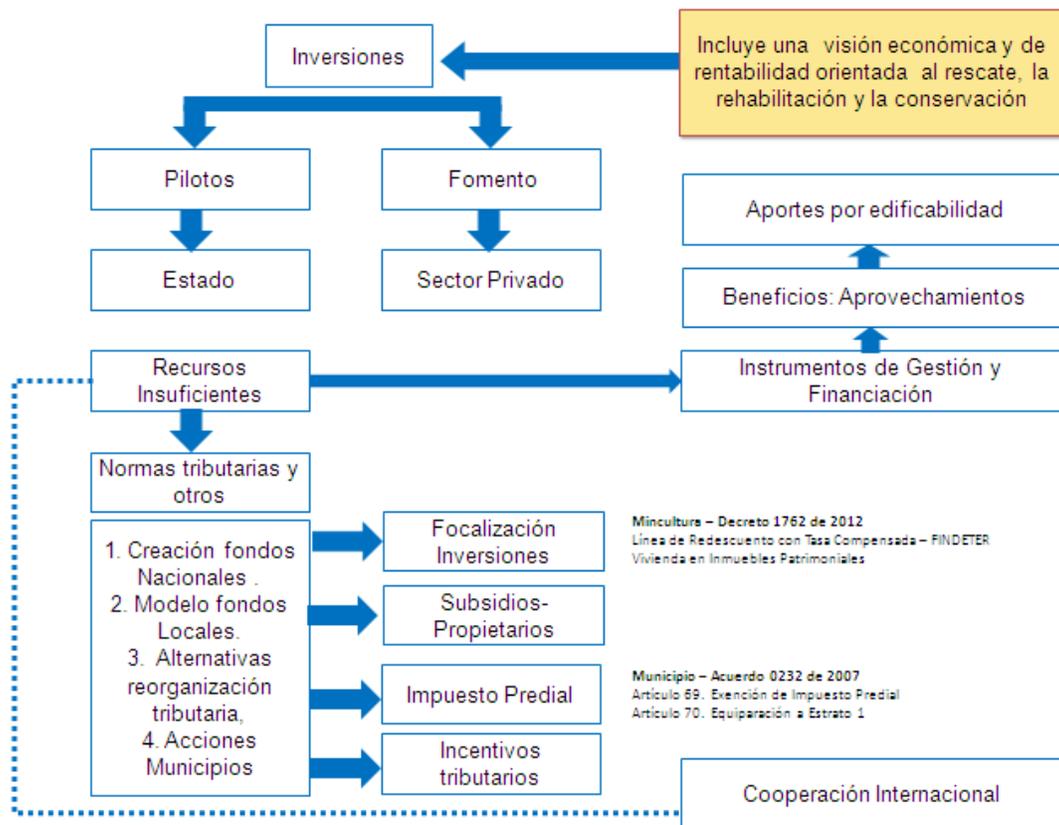


Imagen 25. Esquema financiero de partida para el Centro Histórico de Cali.
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7.3.3 Fuentes de recursos y aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo

La revisión de las posibilidades de inversión pública para la conservación y recuperación del Centro Histórico de Cali, dejan ver que de acuerdo a la tendencia de los planes de inversión en dirigir recursos a la conservación y protección de bienes culturales, de las posibilidades con recursos de telefonía celular y posibilidades de regalías, en promedio año se dispondría de recursos del orden de los \$4.500 millones y en diez años estos sumarían cerca de 45.000 millones para invertir en el Centro Histórico. Actualmente con los recursos de telefonía celular no se puede contar por declararse inexecutable el cobro.

Fuente	Descripción	PTO año 2012	CINCO AÑOS	DIEZ AÑOS
		Millones \$	Millones \$	Millones \$
Créditos (Deuda Pública)	30 agto- 2010 Renegoció Deuda: 2014-2018	\$ -		
Fomento a la Cultura	Plan de inversiones al año 2012	\$ 17.340	\$ 86.698	\$ 173.396
Sec. Cultura	Proy. Fortalecimiento y conservación historia en Cali. (año 2012)	\$ 158	\$ 790	\$ 1.580
	Proy. Fortalecimiento Infraestructura cultural de Mpio Cali	\$ 2.121	\$ 10.603	\$ 21.205
	Apoyo fortalecimiento Industria Cultural Cali	\$ 180	\$ 900	\$ 1.800
Estampilla Procultura	Promedio destinación conservación Patrimonio (5%)	\$ 768	\$ 3.839	\$ 7.678
NACIONAL				
Ministerio de Cultura:	Recursos Iva Telefonía Celular: (Asumiendo 40% para Cali.) 30% Patrimonio	\$ 58	\$ 290	\$ 580
Recursos por Regalías	Asume que se puedan redireccionar recursos del 1% para Cultura- Cali	\$ 1.253	\$ 6.267	\$ 12.533
	Disponibilidad Mediano Plazo	\$ 4.538	\$ 22.688	\$ 45.375

Imagen 26. Balance de disponibilidades de recursos de inversión (caja) para invertir en Centro Histórico de Cali. Fuente: Elaboración propia con base datos Secretaría de cultura municipal, Ministerio de cultura y gobernación del Valle.

Así mismo las posibilidades de crédito del municipio de Cali, según estudios del marco fiscal prevén semáforo en verde hasta el año 2019.

7.3.4 Estudio de oferta y demanda de vivienda en Cali

El comportamiento histórico de las ventas en Cali muestra un crecimiento paulatino de las unidades vendidas a través del tiempo, con decrecimientos en algunos años. En los últimos años las ventas tienen una tendencia al alza, en la mayoría de los estratos, con excepción de los estratos 2 y 3, donde las ventas han disminuido en un 83% y 20% respectivamente — ver Tabla 25—.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Unidades Vendidas en Cali por Estrato socioeconómico						
Total Anual 2007- 2011						
Estrato	Año 2007	Año 2008	Año 2009	Año 2010	Año 2011	Año 2012*
1	65	60				
2	2.481	574	782	1.899	327	71
3	764	798	1.649	1.678	1.340	266
4	711	1.244	2.006	2.852	3.714	855
5	1.223	1.498	1.796	1.470	1.925	506
6	1.356	736	514	638	768	225
Total	6.600	4.910	6.747	8.537	8.074	1.923

Tabla 25. Ventas en unidades por estrato socioeconómico.
Fuente: Ventas totalizadas desde Enero a Marzo de 2012. CAMACOL

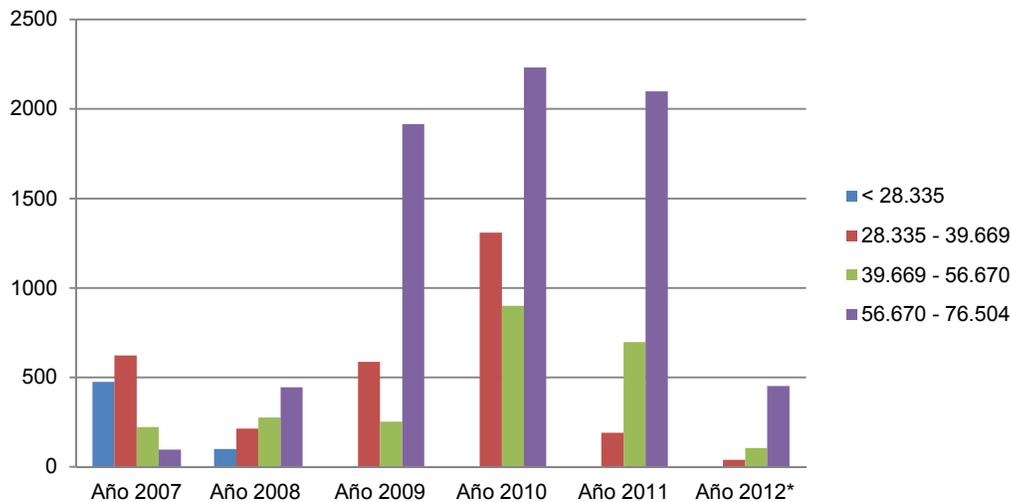


Gráfico 1. Unidades vendidas (VIS) según precio (miles de pesos)
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL.

De acuerdo a la gráfica 1 y la gráfica 2, se puede concluir que la mayor cantidad de viviendas vendidas oscilan entre \$56.670M y \$76.504M para viviendas VIS y entre \$76.504M y \$96.339M para viviendas No VIS. Lo anterior es coherente con el crecimiento de la demanda del estrato 4; dicho comportamiento se puede atribuir al poder adquisitivo de la clase media, puesto que estos precios son intermedios entre las viviendas más costosas y las más baratas.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

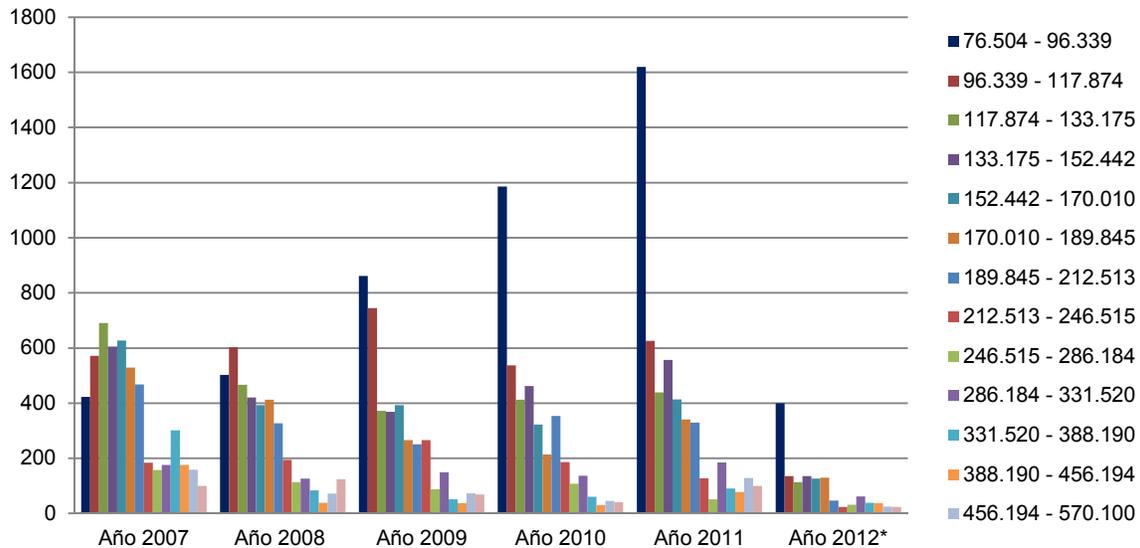


Gráfico 2. Unidades Vendidas (No VIS) según Precio (miles de pesos)
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

Características de la demanda

Se puede concluir que la valoración de las características para adquirir nueva vivienda en los estrados 1 y 2 son similares, ambos le dan mayor importancia a la ubicación, la financiación y el precio—ver gráfica 3 y gráfica 4—.

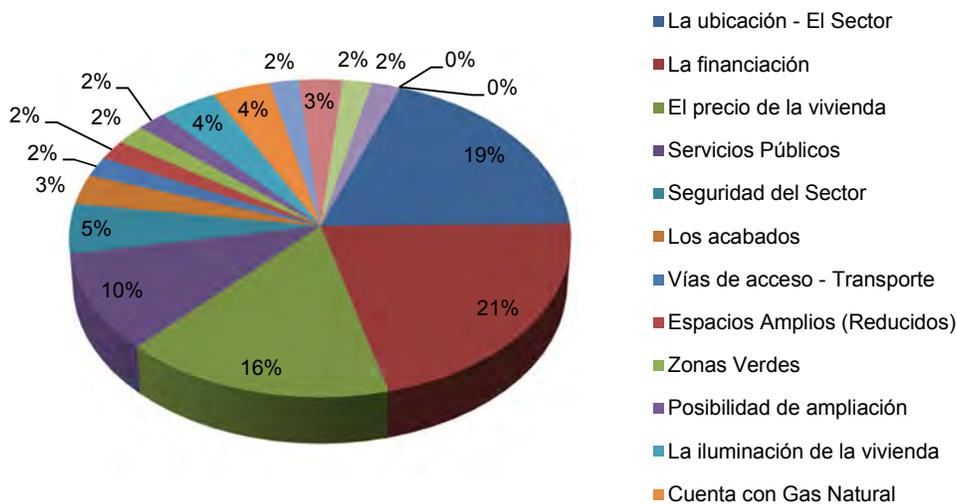


Gráfico 3. Importancia características vivienda Estrato 1
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

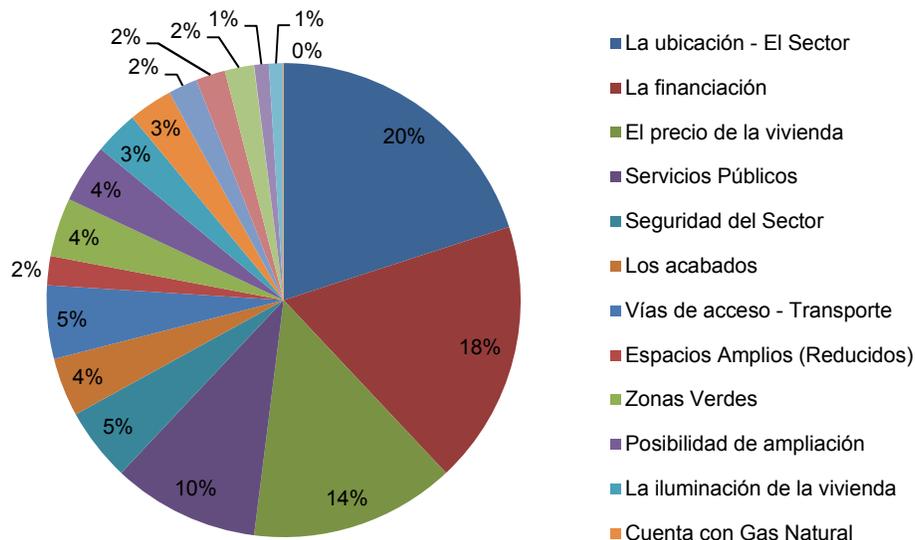


Gráfico 4. Importancia características vivienda Estrato 2
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

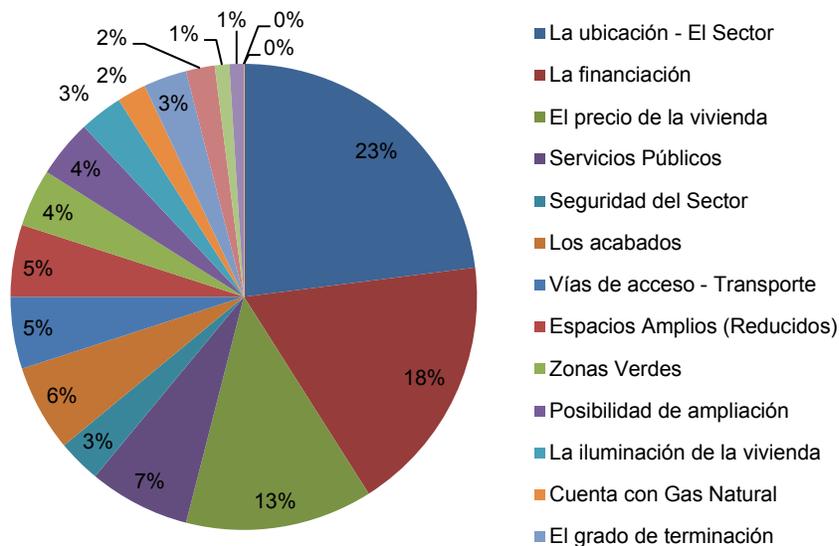


Gráfico 5. Importancia características vivienda Estrato 3
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

En los consumidores de clase media (estratos 3 y 4) se pueden observar algunas diferencias en las preferencias de las características de la vivienda, mientras que la ubicación del sector y la financiación, disminuyen el porcentaje de participación; el precio de la vivienda y la seguridad del sector, aumentan paulatinamente sus porcentajes de participación —ver gráficas 5 y 6—.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

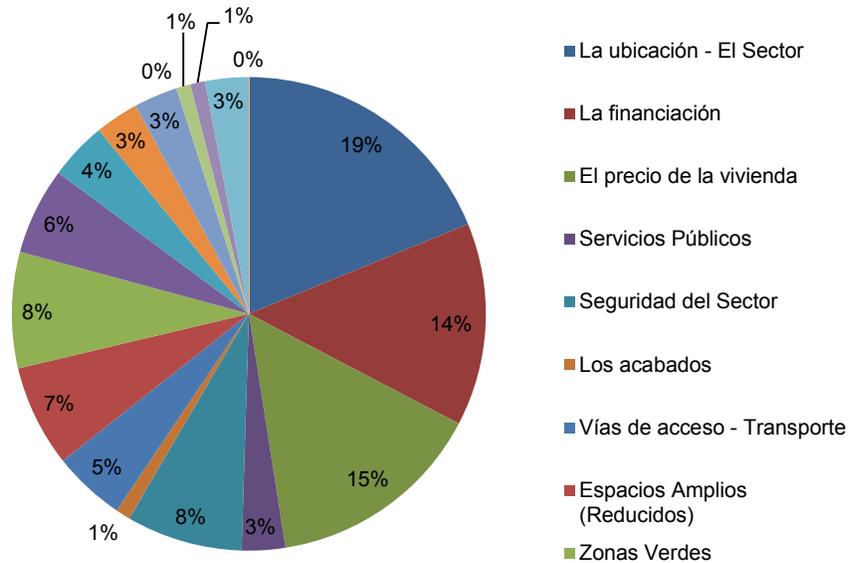


Gráfico 6. Importancia - características vivienda estrato 4.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL.

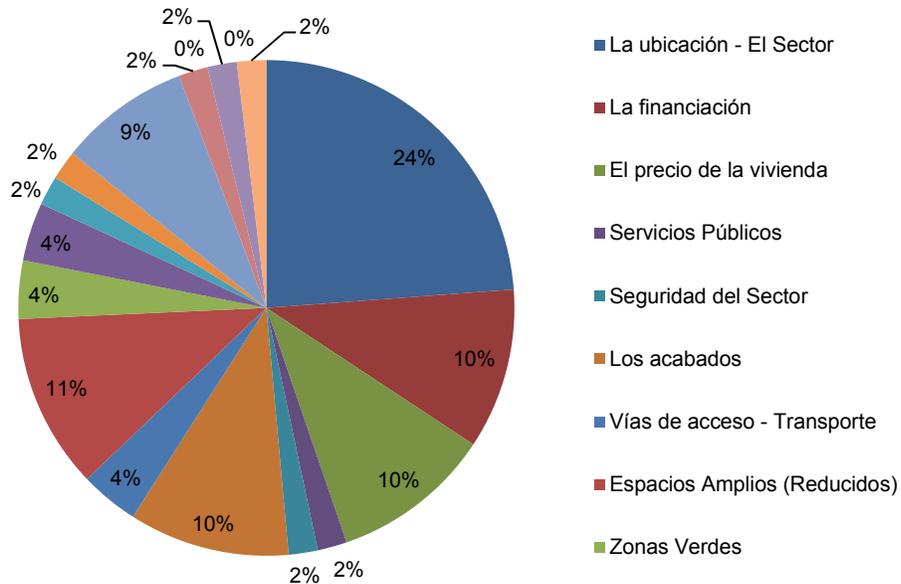


Gráfico 7. Importancia características vivienda Estrato 5
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

Como se observa en la gráficas 7 y 8, los estratos 5 y 6 valoran mucho más la ubicación del sector, comparado con otros elementos característicos de una vivienda. Para el estrato 5 los elementos más importantes son: la ubicación del sector, la financiación, el precio de la

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

vivienda y los acabados. Por otro lado, el estrato 6 valora mucho más la ubicación, seguido de la financiación y la seguridad.

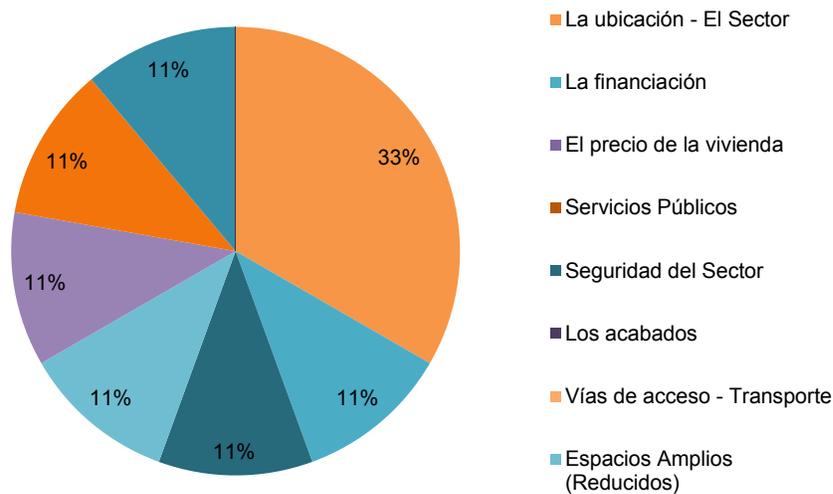


Gráfico 8. Importancia características vivienda Estrato 6
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

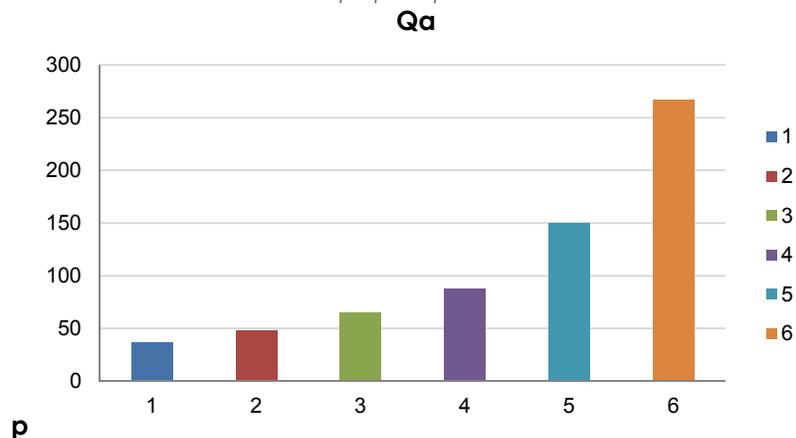


Gráfico 9. ¿Cuánto está dispuesto a pagar por la vivienda que desea?
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

La gráfica 9 presenta la disposición a pagar de acuerdo a los distintos niveles de estratificación social.

Demanda insatisfecha según precios

Las gráficas 10 y 11 presentan la demanda insatisfecha para vivienda VIS y No VIS respectivamente. De acuerdo a la información presentada, se puede concluir que para la vivienda tipo VIS, existe demanda insatisfecha en todos los rangos de precios,



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

especialmente para las viviendas de menos de \$28.335M y las que se encuentran en el rango de \$39.669M a \$56.670M; lo que corresponde a una demanda insatisfecha total de 5.573 unidades.

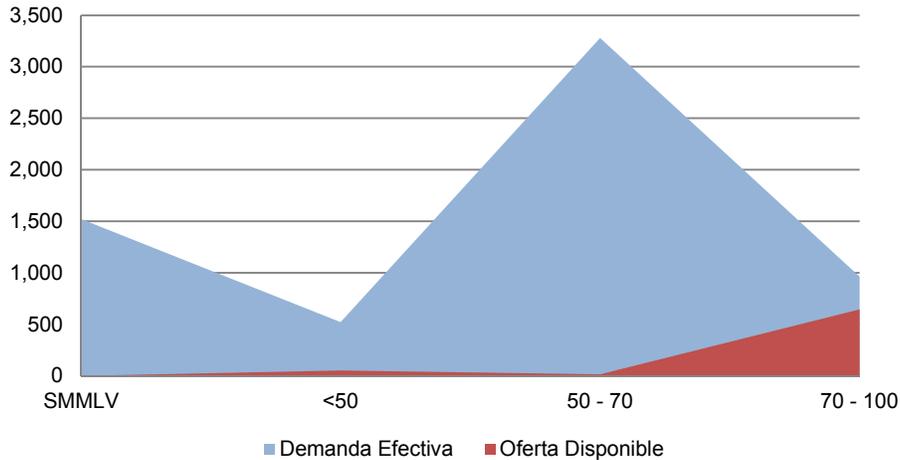


Gráfico 10. Demanda insatisfecha (VIS) según rango de precios (millones).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

Para la vivienda No VIS hay demanda insatisfecha de 958,4 y 317 unidades para los rangos de \$76.505M a \$96.339M; \$170.010M a \$189.883M y \$465.193M a \$570.235M respectivamente, lo cual corresponde a una demanda insatisfecha total de 5.185 unidades.

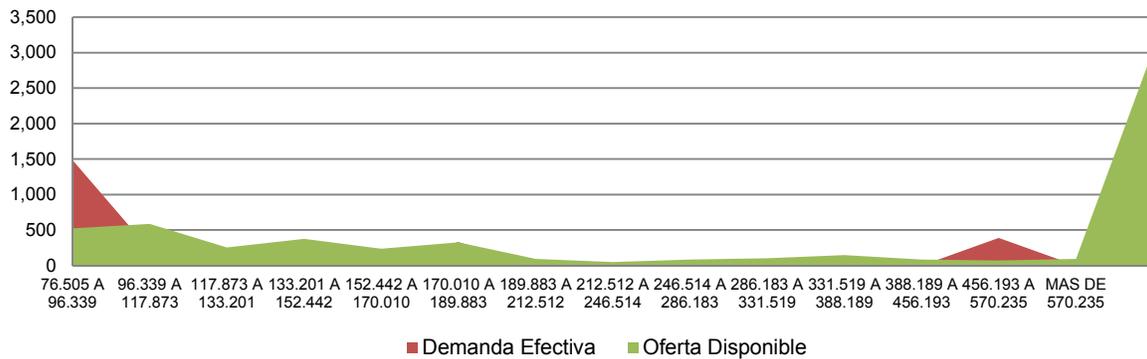


Gráfico 11. Demanda insatisfecha (VIS) según rango de precios (miles).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL

La demanda insatisfecha total para vivienda VIS y no VIS es de 10.758 unidades.

Caracterización del comercio y los servicios en Cali

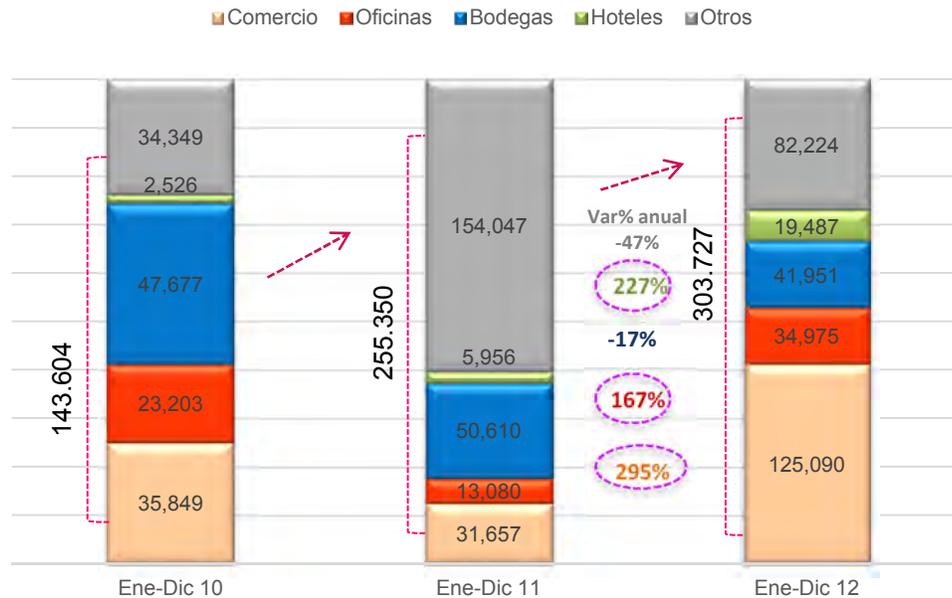


Gráfico 12. Iniciaciones construcción no residencial Ene – Dic 2012- Metros cuadrados total Cali.
Fuente: CAMACOL Valle a partir del censo de edificaciones DANE

Como se observa en el gráfico 12, el comercio se incrementó en un 295% del año 2011 al año 2012. De acuerdo al informe de 2012 de CAMACOL Valle algunos de los proyectos que iniciaron en el 2012 fueron: Papelería Panamericana en la Ciudadela Comercial Unicentro, PriceSmart, Alkosto y el Centro Comercial San Andresito. En relación al comportamiento del sector de oficinas se observa un crecimiento del 167% del año 2011 al año 2012. Algunas de las iniciaciones de este año en dicho sector fueron la construcción de la Clínica EPS Suramericana, la Torre Empresarial Centenario, la Sede del Banco de Occidente y la Sede del Banco de Bogotá.

7.3.5 Simulación Financiera

El ejercicio financiero planteado permite estimar los flujos de ventas de cada uno de los productos inmobiliarios proyectados a 12 años según las características y condiciones urbanísticas de cada uno de los ejes priorizados. De igual manera, la modelación financiera calcula los aportes por edificabilidad de las zonas objeto de cobro en el Centro Histórico y propone un esquema de distribución de aportes de inversión en función de cada uno de los proyectos contemplados en el PEMP.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7.3.5.1 Áreas o ejes priorizados

La zona afectada y el área de influencia del Centro Histórico contempladas en el PEMP permiten identificar cinco ejes sobre vías que dadas sus condiciones de conectividad de servicios públicos, infraestructura de movilidad y transporte público, acceso a espacios públicos y presencia de predios que pueden ser englobados ofrecen condiciones aptas para el desarrollo de proyectos de carácter inmobiliario. Además, en estos cinco ejes se desarrolla una dinámica económica propia del centro de la ciudad.

Específicamente, los ejes priorizados para el desarrollo de los productos inmobiliarios propuestos (vivienda, locales comerciales y oficinas) cubren 18 manzanas, distribuidas así:

- Eje de la Calle 8: cubre 6 manzanas (números 186, 187, 224, 230, 231 y 233)
- Eje de la Calle 13: cubre 5 manzanas (números 200, 252, 253, 254 y 255)
- Eje de la Calle 11: cubre 3 manzanas (números 192, 199 y 244)
- Eje de la Carrera 10: cubre 2 manzanas (números 190 y 198)
- Eje de la Avenida Colombia: cubre 2 manzanas (números 238 y 239)

7.3.5.2 Productos inmobiliarios Simulados

El estudio financiero estimó el número de productos inmobiliarios posibles a ofrecer para la venta, teniendo en cuenta los altos valores del suelo en el Centro Histórico, según los cinco ejes priorizados que se extienden a lo largo de 18 manzanas. Estos productos inmobiliarios ofrecen una oportunidad de negocio para las constructoras y agentes privados, pues serán éstos quienes desarrollarán dichos proyectos.

Adicionalmente se estimó un factor de ventas de 70% para vivienda y 80% para comercio.

El estudio financiero calculó que en los cinco ejes priorizados hay disponibles 2.527 viviendas, 3.755 unidades para locales comerciales y 3.597 unidades para oficina.

Vivienda

Para estimar la oferta de vivienda se tomó como referencia el comportamiento de las ventas en los últimos cinco años, de acuerdo a los datos provistos por el estudio de oferta y demanda²² realizado por CAMACOL para el año 2012. A partir de esta información, se clasificaron los apartamentos por "tipo" de acuerdo a las áreas en metros cuadrados y se calculó la participación porcentual (sobre las ventas totales) de cada tipo de apartamento.

De acuerdo a lo anterior, se generaron los siguientes supuestos:

²² Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda en Santiago de Cali y su Área de Influencia Santiago de Cali, Mayo 2012. CAMACOL, Valle.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Tipo de Unidad	% Distribución
VIVIENDA	100%
Aptos tipo I (50 m2)	70%
Aptos tipo II (51 -70 m2)	20%
Aptos tipo III (71 < 90 m2)	5%
Aptos tipo IV (91 < 110 m2)	5%

Tabla 26. Tipos de unidades de vivienda y % de participación en la modelación.
Fuente: elaboración propia.

Para el esquema inmobiliario del PEMP, se asumen 2527 unidades habitacionales de los siguientes tipos y tamaños:

- Apartamentos tipo I: 1769, con área de 50 m²,
- Apartamentos tipo II: 506, con área entre 51 y 70 m²
- Apartamentos tipo III: 126, con área entre 71 y menor a 90 m²
- Apartamentos tipo III: 126, con área entre 91 y menor a 110 m²

La oferta inmobiliaria se ajusta al segmento de mercado que estipula el programa de vivienda presentado en la formulación del PEMP. La encuesta socioeconómica se utilizó como referencia por la Universidad del Valle.

Oficinas

Para el esquema inmobiliario se asumen 3.597 oficinas con áreas de 15 metros cuadrados, con su respectivo baño y acabados completos.

Locales comerciales

El PEMP ofrecerá 3.755 locales comerciales con áreas de 30 metros cuadrados con baño y bodega auxiliar.

7.3.5.3 Aportes por edificabilidad

El PEMP tiene como ámbito de aplicación una zona urbana consolidada, la cual no incluiría usos residenciales en el marco de VIS o VIP²³, así mismo, la generación de nuevos espacios públicos se encuentra limitada en virtud de su condición de BIC del grupo urbano, en donde los perfiles y el trazado son elementos fundamentales de la preservación de su valor patrimonial.

De allí que el nuevo espacio público a generar es aquel que cualifica el existente, tanto en parques, plazas, plazoletas como calles y andenes; en el marco de ejecución del plan y correspondiendo con los proyectos destinados a su mejoramiento, el espacio público efectivo suma aproximadamente 65.355 metros cuadrados (ver Tabla 27). Se debe anotar

²³ No se incluye esta franja de vivienda en virtud que el desarrollo de vivienda tipo VIS y VIP está incluido en los diversos planes parciales ubicados en la periferia del centro histórico.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

que el espacio público que realmente aumenta —y que es nuevo— es aportado por la homogenización del perfil vial y la consecuente ampliación de la sección de los andenes, los cuales ganan aproximadamente un 10% de su área actual.

Tipo de Espacio Público	Denominación	Área de Espacio Público (m ²)	Indicador de Espacio Público (m ² /hab) ²⁴
Parque	Santa Rosa	1588	0,58
	De los Poetas	2460	
Plaza – Plazoleta	Plaza de Caicedo	11026	3,34
	Plaza de San Francisco	9172	
	Plazoleta de Mercurio	3176	
Calle Peatonal	Paseo del Río (Av. Colombia)	11000 ²⁵	1,57
Andén		26933	3,84

Tabla 27. Área e indicador de espacio público según tipo para el Centro Histórico de Cali en el marco del PEMP– 2013

Fuente: Elaboración propia a partir de datos consignados en el documento de formulación del PEMP

La Administración municipal incorpora a través del raPOT, un nuevo instrumento de financiación asociado a la edificabilidad para “... asegurar que los beneficios derivados del desarrollo urbano financien específicamente las inversiones necesarias para recualificar y mejorar el estado del espacio público...”²⁶; lo anterior permite ubicar este instrumento como uno de los componentes de financiación de las obras de espacio público a llevar a cabo en la ejecución del PEMP.

Aunque el raPOT plantea un factor de cobro por edificabilidad asociado a suplir el déficit de espacio público existente y el proyectado en un lapso de cincuenta años, para el caso del PEMP, este factor está asociado a la cualificación total del espacio público presente en el centro histórico, tomando en consideración la población futura que entra a contrarrestar el despoblamiento de esta zona central y aquellas áreas o predios que pueden ser desarrollados a través de proyectos de renovación urbana.

A partir del promedio anual histórico de 1.250.000 metros cuadrados licenciados en Santiago de Cali, el raPOT ha establecido la relación entre metros cuadrados construidos y el requerimiento de espacio público, tanto el requerido para cubrir el déficit como el necesario para soportar el crecimiento poblacional en el municipio. A continuación, se presenta un resumen de la relación requerida para satisfacer el espacio público respecto

²⁴ Se parte de una proyección de población residente a doce años de 7000 habitantes.

²⁵ El bulevar del río independiente de ser un proyecto ya ejecutado, se contabiliza en la suma de espacio público a ser sostenido y mantenido en la ejecución del PEMP.

²⁶ Documento de soporte del proceso de Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial —raPOT—.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

a los metros cuadrados de construcción en el municipio y la que se establece para el mantenimiento y cualificación del mismo en el centro histórico según el DAPM a partir de lo estipulado en el PEMP:

Rubro	M ² Anual	Carga Urbanística (M ² construidos x M ² Espacio Público)
Espacio Público soporte del aumento poblacional del centro histórico (12 años)	2.260	14,77
Espacio Público soporte de la población total del centro histórico (12 años)	3.500	9,5
Espacio Público a ser cualificado y sostenido en el centro histórico (12 años)	5.446	6,13

Tabla 28. Carga urbanística promedio cubriendo la cualificación y mantenimiento del espacio público en el PEMP (12 años)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos consignados en el documento de formulación del PEMP

Teniendo en cuenta que el espacio público que se requiere cualificar y mantener es la totalidad presente al interior del área delimitada del PEMP, la carga consistiría en soportar 1 m² de espacio público por cada 6,13 m² construidos. Este factor permitiría la cualificación efectiva del espacio público al interior del centro histórico, alcanzando un estándar superior al resto de la ciudad, equivalente a 9,3 m² por habitante.

Manzanas	Aportes por Edificabilidad	Modalidad Manzana
	Área (M2)	\$
Manzana 186	900	504.063.000
Manzana 187	1.478	879.642.050
Manzana 224	710	397.700.100
Manzana 230	3.040	1.702.124.900
Manzana 231	1.211	678.357.400
Manzana 233	960	571.417.175
Manzana 200	2.212	2.786.948.325
Manzana 252	1.192	1.668.546.250
Manzana 253	450	629.790.000
Manzana 254	1.505	1.580.290.688
Manzana 255	1.744	2.442.016.500
Manzana 192	1.584	1.219.295.000
Manzana 199	1.613	1.241.834.825
Manzana 244	992	1.041.678.750
Manzana 190	1.305	913.507.000
Manzana 198	935	719.661.250
Manzana 238	406	255.919.388



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Manzanas	Aportes por Edificabilidad	Modalidad Manzana
	Área (M2)	\$
Manzana 239	905	696.624.775
Total	23.142	19.929.417.375

Tabla 29. Aportes por edificabilidad en la modalidad manzana
Fuente: Elaboración propia a partir de datos consignados en el documento de formulación del PEMP y la actualización catastral de Cali del año 2014.

Manzanas	Aportes por Edificabilidad	Modalidad Predio Individual
	Área (M2)	\$
Manzana 180	98	51.253.125
Manzana 181	170	118.912.500
Manzana 184	205	121.826.250
Manzana 185	73	40.600.000
Manzana 216	222	116.484.375
Manzana 217	144	70.560.000
Manzana 219	631	397.372.500
Manzana 222	146	76.453.125
Manzana 223	190	99.553.125
Manzana 225	356	199.570.000
Manzana 232	507	319.646.250
Manzana 236	864	483.700.000
Manzana 237	713	424.011.875
Manzana 240	217	136.473.750
Manzana 241	553	387.100.000
Manzana 242	708	743.662.500
Manzana 243	126	132.693.750
Manzana 245	513	538.125.000
Manzana 246	186	195.037.500
Manzana 247	133	139.781.250
Manzana 248	801	504.393.750
Manzana 251	515	721.000.000
Total	8.068	6.018.210.625

Tabla 30. Aportes por edificabilidad en la modalidad predio individual
Fuente: Elaboración propia a partir de datos consignados en el documento de formulación del PEMP y la actualización catastral de Cali del año 2014.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7.3.5.4 Valores del suelo

Valor comercial

Para establecer los valores del suelo se tomaron como referencia los valores comerciales de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali del año 2012. Estos valores son el insumo para calcular el valor de compra los terrenos – ver Tabla 31.

Manzana	Valor Comercial (M2)
Manzana 186	\$ 1.200.000
Manzana 187	\$ 400.000
Manzana 190	\$ 400.000
Manzana 192	\$ 1.200.000
Manzana 198	\$ 400.000
Manzana 199	\$ 1.200.000
Manzana 200	\$ 1.200.000
Manzana 224	\$ 450.000
Manzana 230	\$ 900.000
Manzana 231	\$ 900.000
Manzana 233	\$ 950.000
Manzana 238	\$ 900.000
Manzana 239	\$ 950.000
Manzana 244	\$ 1.300.000
Manzana 252	\$ 1.300.000
Manzana 253	\$ 1.300.000
Manzana 254	\$ 1.300.000
Manzana 255	\$ 1.300.000

Tabla 31. Valor Comercial Manzanas en el PEMP

Fuente: Elaboración propia a partir de datos consignados en la Lonja de Propiedad del año 2012.

Valor catastral

Para establecer los valores del suelo de las manzanas delimitadas por el PEMP se utilizaron como referencia los valores actualizados de las Zonas Geoeconómicas Homogéneas indicados en el avalúo catastral del año 2014²⁷—ver Tabla 30—. Estos valores podrán sufrir modificaciones de acuerdo a las actualizaciones que haga la Subdirección de Catastro.

Manzana	Valor Catastral (M2)
Manzana 186	\$ 560.000
Manzana 187	\$ 595.000
Manzana 190	\$ 700.000
Manzana 192	\$ 770.000

²⁷ Actualización Catastral del 01 de Enero de 2014. Para el cálculo del valor de M2, de las manzanas que presentan 2 o más zonas geoeconómicas homogéneas, se tomó en cuenta el valor predominante en la manzana.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Manzana	Valor Catastral (M2)
Manzana 198	\$ 770.000
Manzana 199	\$ 770.000
Manzana 200	\$ 1.260.000
Manzana 224	\$ 560.000
Manzana 230	\$ 560.000
Manzana 231	\$ 560.000
Manzana 233	\$ 595.000
Manzana 238	\$ 630.000
Manzana 239	\$ 770.000
Manzana 244	\$ 1.050.000
Manzana 252	\$ 1.400.000
Manzana 253	\$ 1.400.000
Manzana 254	\$ 1.050.000
Manzana 255	\$ 1.400.000

Tabla 32. Valor Catastral Manzanas en el PEMP

Fuente: Elaboración propia a partir de datos consignados en la actualización catastral del año 2014.

Valor de la construcción

Se hizo un supuesto del 60% para el valor de las edificaciones existentes – ver Tabla 33.

Manzana	Valor de la Construcción (M2)
Manzana 186	\$ 720.000
Manzana 187	\$ 240.000
Manzana 190	\$ 240.000
Manzana 192	\$ 720.000
Manzana 198	\$ 240.000
Manzana 199	\$ 720.000
Manzana 200	\$ 720.000
Manzana 224	\$ 270.000
Manzana 230	\$ 540.000
Manzana 231	\$ 540.000
Manzana 233	\$ 570.000
Manzana 238	\$ 540.000
Manzana 239	\$ 570.000
Manzana 244	\$ 780.000
Manzana 252	\$ 780.000
Manzana 253	\$ 780.000
Manzana 254	\$ 780.000
Manzana 255	\$ 780.000

Tabla 33. Valor de la Construcción Manzanas en el PEMP



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Fuente: Elaboración propia

Áreas

Con base en la información generada por la simulación volumétrica del crecimiento urbano propuesto por el PEMP, se obtuvieron las siguientes áreas:

Áreas factibles de englobe

Es el área que contiene diversos predios que pueden ser agrupados o fusionados en un único predio a desarrollar.

Manzana	Área de Englobe (M2)
Manzana 186	1.890
Manzana 187	3.165
Manzana 190	3.678
Manzana 192	4.194
Manzana 198	3.165
Manzana 199	4.481
Manzana 200	4.799
Manzana 224	2.744
Manzana 230	5.370
Manzana 231	5.015
Manzana 233	3.399
Manzana 238	1.552
Manzana 239	3.399
Manzana 244	3.833
Manzana 252	2.525
Manzana 253	1.505
Manzana 254	5.619
Manzana 255	4.827
Total	65.160

Tabla 34. Área de Englobe Manzanas en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

Área de ocupación

Es el área efectiva a ser construida.

Manzana	Área de Ocupación (M2)
Manzana 186	1.431
Manzana 187	2.412
Manzana 190	2.722
Manzana 192	3.148
Manzana 198	2.412
Manzana 199	3.682
Manzana 200	3.827
Manzana 224	2.293



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Manzana	Área de Ocupación (M2)
Manzana 230	4.426
Manzana 231	4.426
Manzana 233	2.875
Manzana 238	1.170
Manzana 239	2.875
Manzana 244	2.773
Manzana 252	2.040
Manzana 253	1.165
Manzana 254	4.908
Manzana 255	3.876
Total	52.459

Tabla 35. Área de Ocupación Manzanas en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

Área construida a demoler

Edificaciones en grado de obsolescencia funcional o que de acuerdo al crecimiento urbano proyectado, requieran una nueva estructura de soporte.

Manzana	Área Construida a Demoler (M2)
Manzana 186	3.115
Manzana 187	2.752
Manzana 190	4.159
Manzana 192	7.579
Manzana 198	2.752
Manzana 199	8.976
Manzana 200	8.823
Manzana 224	3.772
Manzana 230	5.148
Manzana 231	3.744
Manzana 233	1.677
Manzana 238	1.251
Manzana 239	1.677
Manzana 244	7.353
Manzana 252	4.089
Manzana 253	3.474
Manzana 254	12.237
Manzana 255	8.822
Total	91.399

Tabla 36. Área Construida a Demoler en el PEMP
Fuente: Elaboración propia



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Área edificada de acuerdo a usos

Área bruta propuesta para cada unidad o proyecto de manzana correspondiente a cada uso o actividad.

Área vendible

Área neta propuesta para ser objeto de venta en el marco de un posible mercado inmobiliario, específicamente en vivienda, locales y oficina.

Manzana	Área Vivienda (M2)
Manzana 186	3.084
Manzana 187	7.220
Manzana 190	9.499
Manzana 192	11.717
Manzana 198	4.355
Manzana 199	11.418
Manzana 200	13.239
Manzana 224	5.316
Manzana 230	12.874
Manzana 231	6.038
Manzana 233	7.286
Manzana 238	3.333
Manzana 239	6.805
Manzana 244	11.079
Manzana 252	4.518
Manzana 253	3.357
Manzana 254	14.068
Manzana 255	14.559
Total	149.765

Tabla 37. Área Propuesta para Vivienda en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

Manzana	Área Locales (M2)
Manzana 186	2.882
Manzana 187	6.123
Manzana 190	4.066
Manzana 192	11.859
Manzana 198	3.842
Manzana 199	7.527
Manzana 200	15.816
Manzana 224	2.296
Manzana 230	3.172
Manzana 231	5.512
Manzana 233	1.495
Manzana 238	1.702

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Manzana	Área Locales (M2)
Manzana 239	1.486
Manzana 244	9.336
Manzana 252	6.513
Manzana 253	3.606
Manzana 254	16.166
Manzana 255	15.765
Total	119.164

Tabla 38. Área Propuesta para Locales en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

Manzana	Área Oficina (M2)
Manzana 186	5.595
Manzana 187	7.451
Manzana 190	6.806
Manzana 192	-
Manzana 198	5.727
Manzana 199	4.603
Manzana 200	-
Manzana 224	3.857
Manzana 230	17.320
Manzana 231	6.301
Manzana 233	10.814
Manzana 238	1.456
Manzana 239	5.586
Manzana 244	-
Manzana 252	4.441
Manzana 253	1.090
Manzana 254	-
Manzana 255	-
Total	81.047

Tabla 39. Área Propuesta para Oficina en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

Área parqueaderos

Área propuesta correspondiente a la actividad a desarrollar en proyecto inmobiliario, que debe incorporarse al esquema financiero independiente de su localización.

Manzana	Área Parqueaderos (M2)
Manzana 186	2.274
Manzana 187	4.068
Manzana 190	3.955
Manzana 192	4.569
Manzana 198	2.730

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Manzana	Área Parquederos (M2)
Manzana 199	4.554
Manzana 200	5.646
Manzana 224	2.227
Manzana 230	6.512
Manzana 231	3.495
Manzana 233	3.828
Manzana 238	1.257
Manzana 239	2.691
Manzana 244	3.945
Manzana 252	3.038
Manzana 253	1.569
Manzana 254	5.871
Manzana 255	5.883
Total	68.112

Tabla 40. Área Propuesta para Parquedero en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

Precios de venta

Para la estimación de los precios de venta promedio por metro cuadrado de la oferta inmobiliaria del PEMP, se asumió como base el estudio realizado por la Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL²⁸ sobre las ventas y rangos de precios en la ciudad de Cali —ver Tabla 41—.

Tipo de Unidad	Precio de venta promedio/M2 (NO VIS)
VIVIENDA	
Aptos tipo I (50 m2)	\$ 2.471.000
Aptos tipo II (51 -70 m2)	\$ 1.800.000
Aptos tipo III (71 < 90 m2)	\$ 1.890.000
Aptos tipo IV (91 < 110 m2)	\$ 2.094.000
COMERCIO	
Locales	\$ 7.000.000
Oficinas	\$ 5.000.000

Tabla 41. Precios de Venta Promedio/M2 Productos Inmobiliarios del PEMP
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CAMACOL.

Costos y gastos

Para la estimación de los costos y gastos, se tomaron en cuenta los siguientes factores de decisión:

²⁸ Estudio de Oferta y Demanda de Vivienda en Santiago de Cali y su Área de Influencia Santiago de Cali, Mayo 2012. CAMACOL, Valle



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Costos directos de construcción

Para estimar el costo directo de construcción de vivienda y el comercio se tomaron como valores de referencia las cifras de CONSTRUDDATA 2012. El costo de construcción se calcula multiplicando el área edificable por el valor del costo por metro cuadrado.

Costo demolición

Los costos de demolición se calcularon con base en los precios oficiales de la Gobernación del Valle. *El costo de este ítem, se calcula multiplicando el área construida a demoler por el valor de demolición por metro cuadrado.*

Costo transporte escombros

El costo de transporte de escombros se calculó con base en los datos obtenidos en el aplicativo web de generador de precios adaptado y actualizado para Colombia²⁹. *El costo de transporte de escombros se calcula multiplicando el costo por metro cúbico por un factor de conversión equivalente al 16%³⁰ por el área construida a demoler.*

Costos indirectos

Los costos indirectos representan el 20% del total de las ventas; incluyen la materiales y mano de obra indirecta, gastos administrativos, seguros, fletes, gastos administrativos, alquileres, depreciaciones e imprevistos. Se estimó el porcentaje con base en la información obtenida en proyectos urbanísticos similares³¹.

Gastos de ventas

Constituyen los costos originados para el fomento de las ventas de los productos inmobiliarios estimados en el ejercicio financiero, incluyen las comisiones a agentes, gastos de viajes, publicidad y mercadeo. Se calcularon como el 7% del total de las ventas.

Gastos financieros

Se parte del supuesto de un plan de financiamiento, en donde los recursos serían apalancados con créditos; incluyen el importe de los intereses de las obligaciones financieras que se puedan contraer. El porcentaje estimado corresponde al 4% sobre el total de las ventas.

Impuestos

²⁹ Generador de Precios. Colombia. CYPE Ingenieros, S.A. Información obtenida de www.colombia.generadordeprecios.info el 16 de diciembre de 2013.

³⁰ Se asume el costo de un viaje de retiro de escombros equivalente a 5m³ y un factor de conversión de m² a m³ correspondiente al 80%.

³¹ Se tomaron como referencia los planes parciales del proyecto "Ciudad Paraíso".



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Se asume el *impuesto sobre la renta*, el cual tiene cubrimiento nacional y grava las utilidades derivadas de las operaciones ordinarias de las empresas. Para el año o periodo gravable 2013 la tarifa nominal del impuesto sobre la renta es del 25%.³²

COSTOS Y GASTOS (M2)	
Costo directo construcción vivienda	1.400.000
Costo directos construcción comercio	1.600.000
Costo demolición	49.896
Costo transporte escombros	43.500
Costos indirectos:	
AIU	20%
Gastos de ventas:	
Comisiones, publicidad, mercadeo y otros	7%
Gastos Financieros	
Gasto Financiero	4%
Impuestos	
Imporrenta	25%

Tabla 42. Costos y gastos presupuestados en el PEMP
Fuente: Elaboración propia

7.3.5.5 Estado de Resultados

De acuerdo con las expectativas definidas, a continuación se presenta el ejercicio de la proyección económica realizada en cada uno de los cinco ejes priorizados en el PEMP del Centro Histórico de Cali, incluyendo los diferentes productos inmobiliarios simulados, permitiendo de esta manera establecer las estimaciones y predicciones posibles sobre las condiciones y resultados futuros.

Eje Calle 8

	Manzana 186	Manzana 187	Manzana 224	Manzana 230	Manzana 231	Manzana 233	ACUMULADO CALLE 8
VENTAS							
VIVIENDA	4.941.277.320	11.568.100.600	8.517.454.680	20.627.109.020	9.674.264.740	11.673.847.780	67.002.054.140
Aptos tipo I (<50 m2)	3.734.076.360	8.741.903.800	6.436.559.640	15.587.710.460	7.310.750.020	8.821.815.940	50.632.816.220
Aptos tipo II (51 - 70 m2)	777.168.000	1.819.440.000	1.339.632.000	3.244.248.000	1.521.576.000	1.836.072.000	10.538.136.000

³² Artículo 240 de la Ley 1607 de 2012- Reforma Tributaria



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Aptos tipo III (71 < 90 m2)	204.006.600	477.603.000	351.653.400	851.615.100	399.413.700	481.968.900	2.766.260.700
Aptos tipo IV (91 < 110 m2)	226.026.360	529.153.800	389.609.640	943.535.460	442.525.020	533.990.940	3.064.841.220
COMERCIO	38.518.696.000	64.092.800.000	28.285.600.000	87.043.200.000	56.071.200.000	51.628.000.000	325.639.496.000
Locales	16.138.696.000	34.288.800.000	12.857.600.000	17.763.200.000	30.867.200.000	8.372.000.000	120.287.496.000
Oficinas	22.380.000.000	29.804.000.000	15.428.000.000	69.280.000.000	25.204.000.000	43.256.000.000	205.352.000.000
TOTAL VENTAS	43.459.973.320	75.660.900.600	36.803.054.680	107.670.309.020	65.745.464.740	63.301.847.780	392.641.550.140
Compra de predios							
Terreno	2.268.213.600	1.266.116.000	1.234.858.500	4.833.000.000	4.513.500.000	3.228.679.500	17.344.367.600
Valor construcción existente	2.242.728.000	660.463.200	1.018.564.200	2.779.920.000	2.021.760.000	955.952.700	9.679.388.100
Costos Demolición	155.421.050	137.310.299	188.230.664	256.864.608	186.810.624	83.681.081	1.008.318.326
Costos Transp Escombros	21.679.704	19.153.433	26.256.322	35.830.080	26.058.240	11.672.686	140.650.464
Total predios	4.688.042.354	2.083.042.932	2.467.909.686	7.905.614.688	6.748.128.864	4.279.985.966	28.172.724.490
Costos directos							
Construcción vivienda	4.317.600.000	10.108.000.000	7.442.400.000	18.023.600.000	8.453.200.000	10.200.400.000	58.545.200.000
Construcción comercio	13.563.056.000	21.718.400.000	9.844.800.000	32.787.200.000	18.900.800.000	19.694.400.000	116.508.656.000
Total costo directo	17.880.656.000	31.826.400.000	17.287.200.000	50.810.800.000	27.354.000.000	29.894.800.000	175.053.856.000
Costos Indirectos							
AIU	3.576.131.200	6.365.280.000	3.457.440.000	10.162.160.000	5.470.800.000	5.978.960.000	35.010.771.200
Total costos indirectos	3.576.131.200	6.365.280.000	3.457.440.000	10.162.160.000	5.470.800.000	5.978.960.000	35.010.771.200
Aportes por edificabilidad	504.063.000	879.642.050	397.700.100	1.702.124.900	678.357.400	571.417.175	4.733.304.625
UTILIDAD BRUTA	16.811.080.766	34.506.535.618	13.192.804.894	37.089.609.432	25.494.178.476	22.576.684.639	149.670.893.825
Gastos de ventas	3.042.198.132	5.296.263.042	2.576.213.828	7.536.921.631	4.602.182.532	4.431.129.345	27.484.908.510
UTILIDAD OPERATIVA	13.768.882.633	29.210.272.576	10.616.591.067	29.552.687.801	20.891.995.944	18.145.555.294	122.185.985.315
Gastos financieros	1.738.398.933	3.026.436.024	1.472.122.187	4.306.812.361	2.629.818.590	2.532.073.911	15.705.662.006
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (UAI)	12.030.483.700	26.183.836.552	9.144.468.879	25.245.875.440	18.262.177.355	15.613.481.383	106.480.323.309
Impuestos	3.007.620.925	6.545.959.138	2.286.117.220	6.311.468.860	4.565.544.339	3.903.370.346	26.620.080.827
UTILIDAD NETA	9.022.862.775	19.637.877.414	6.858.351.660	18.934.406.580	13.696.633.016	11.710.111.037	79.860.242.482

Eje Calle 13

Tabla 43. Proyección económica Calle 8.
Fuente: Elaboración propia.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

	Manzana 200	Manzana 252	Manzana 253	Manzana 254	Manzana 255	ACUMULADO CALLE 13
VENTAS						
VIVIENDA	21.211.922.970	7.238.875.140	5.378.686.110	22.540.171.640	23.326.866.570	79.696.522.430
Aptos tipo I (<50 m ²)	16.029.648.810	5.470.349.220	4.064.622.030	17.033.393.720	17.627.891.610	60.225.905.390
Aptos tipo II (51 -70 m ²)	3.336.228.000	1.138.536.000	845.964.000	3.545.136.000	3.668.868.000	12.534.732.000
Aptos tipo III (71 < 90 m ²)	875.759.850	298.865.700	222.065.550	930.598.200	963.077.850	3.290.367.150
Aptos tipo IV (91 < 110 m ²)	970.286.310	331.124.220	246.034.530	1.031.043.720	1.067.029.110	3.645.517.890
COMERCIO	88.569.600.000	54.236.800.000	24.553.600.000	90.529.600.000	88.284.000.000	346.173.600.000
Locales	88.569.600.000	36.472.800.000	20.193.600.000	90.529.600.000	88.284.000.000	324.049.600.000
Oficinas	-	17.764.000.000	4.360.000.000	-	-	22.124.000.000
TOTAL VENTAS	109.781.522.970	61.475.675.140	29.932.286.110	113.069.771.640	111.610.866.570	425.870.122.430
Compra de predios						
Terreno	5.759.160.000	3.282.695.000	1.956.422.000	7.304.050.000	6.275.360.000	24.577.687.000
Valor construcción existente	6.352.272.000	3.189.186.000	2.709.946.200	9.544.860.000	6.881.160.000	28.677.424.200
Costos Demolición	440.212.450	204.009.775	173.353.174	610.577.352	440.182.512	1.868.335.263
Costos Transp Escombros	61.405.296	28.457.352	24.181.058	85.169.520	61.401.120	260.614.346
Total predios	12.613.049.746	6.704.348.127	4.863.902.432	17.544.656.872	13.658.103.632	55.384.060.809
Costos directos						
Construcción vivienda	18.534.600.000	6.325.200.000	4.699.800.000	19.695.200.000	20.382.600.000	69.637.400.000
Construcción comercio	25.305.600.000	17.526.400.000	7.513.600.000	25.865.600.000	25.224.000.000	101.435.200.000
Total costo directo	43.840.200.000	23.851.600.000	12.213.400.000	45.560.800.000	45.606.600.000	171.072.600.000
Costos Indirectos						
AIU	8.768.040.000	4.770.320.000	2.442.680.000	9.112.160.000	9.121.320.000	34.214.520.000
Total costos indirectos	8.768.040.000	4.770.320.000	2.442.680.000	9.112.160.000	9.121.320.000	34.214.520.000
Aportes por edificabilidad	2.786.948.325	1.668.546.250	629.790.000	1.580.290.688	2.442.016.500	9.107.591.763
UTILIDAD BRUTA	41.773.284.899	24.480.860.763	9.782.513.678	39.271.864.081	40.782.826.438	156.091.349.858
Gastos de ventas	7.684.706.608	4.303.297.260	2.095.260.028	7.914.884.015	7.812.760.660	29.810.908.570
UTILIDAD OPERATIVA	34.088.578.292	20.177.563.503	7.687.253.650	31.356.980.066	32.970.065.778	126.280.441.288
Gastos financieros	4.391.260.919	2.459.027.006	1.197.291.444	4.522.790.866	4.464.434.663	17.034.804.897
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (UAI)	29.697.317.373	17.718.536.497	6.489.962.206	26.834.189.200	28.505.631.115	109.245.636.391
Impuestos	7.424.329.343	4.429.634.124	1.622.490.551	6.708.547.300	7.126.407.779	27.311.409.098
UTILIDAD NETA	22.272.988.030	13.288.902.373	4.867.471.654	20.125.641.900	21.379.223.336	81.934.227.293

Tabla 44. Proyección económica Calle 13.
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

	Manzana 192	Manzana 199	Manzana 244	ACUMULADO CALLE 11
VENTAS				
VIVIENDA	18.773.328.910	18.293.941.694	17.751.106.170	54.818.376.774
Aptos tipo I (<50 m2)	14.186.826.430	13.824.558.062	13.414.342.410	41.425.726.902
Aptos tipo II (51 -70 m2)	2.952.684.000	2.877.285.600	2.791.908.000	8.621.877.600
Aptos tipo III (71 < 90 m2)	775.079.550	755.287.470	732.875.850	2.263.242.870
Aptos tipo IV (91 < 110 m2)	858.738.930	836.810.562	811.979.910	2.507.529.402
COMERCIO	66.410.400.000	60.563.200.000	52.281.600.000	179.255.200.000
Locales	66.410.400.000	42.151.200.000	52.281.600.000	160.843.200.000
Oficinas	-	18.412.000.000	-	18.412.000.000
TOTAL VENTAS	85.183.728.910	78.857.141.694	70.032.706.170	234.073.576.774
Compra de predios				
Terreno	5.032.800.000	5.377.080.000	4.982.900.000	15.392.780.000
Valor construcción existente	5.456.808.000	6.462.720.000	5.735.028.000	17.654.556.000
Costos Demolición	378.156.794	447.866.496	366.865.330	1.192.888.620
Costos Transp Escombros	52.749.144	62.472.960	51.174.096	166.396.200
Total predios	10.920.513.938	12.350.139.456	11.135.967.426	34.406.620.820
Costos directos				
Construcción vivienda	16.403.800.000	15.984.920.000	15.510.600.000	47.899.320.000
Construcción comercio	18.974.400.000	19.408.000.000	14.937.600.000	53.320.000.000
Total costo directo	35.378.200.000	35.392.920.000	30.448.200.000	101.219.320.000
Costos indirectos				
AIU	7.075.640.000	7.078.584.000	6.089.640.000	20.243.864.000
Total costos indirectos	7.075.640.000	7.078.584.000	6.089.640.000	20.243.864.000
Aportes por edificabilidad	1.219.295.000	1.241.834.825	1.041.678.750	3.502.808.575
UTILIDAD BRUTA	30.590.079.972	22.793.663.413	21.317.219.994	74.700.963.379
Gastos de ventas	5.962.861.024	5.519.999.919	4.902.289.432	16.385.150.374
UTILIDAD OPERATIVA	24.627.218.948	17.273.663.494	16.414.930.563	58.315.813.005
Gastos financieros	3.407.349.156	3.154.285.668	2.801.308.247	9.362.943.071
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (UAI)	21.219.869.792	14.119.377.827	13.613.622.316	48.952.869.934
Impuestos	5.304.967.448	3.529.844.457	3.403.405.579	12.238.217.483
UTILIDAD NETA	15.914.902.344	10.589.533.370	10.210.216.737	36.714.652.450

Tabla 45. Proyección económica Calle 11.
Fuente: Elaboración propia.

Eje Carrera 10



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

	Manzana 190	Manzana 198	ACUMALADO CARRERA 10
VENTAS			
VIVIENDA	15.219.582.770	6.977.711.650	22.197.294.420
Aptos tipo I (<50 m2)	11.501.294.210	5.272.990.450	16.774.284.660
Aptos tipo II (51 -70 m2)	2.393.748.000	1.097.460.000	3.491.208.000
Aptos tipo III (71 < 90 m2)	628.358.850	288.083.250	916.442.100
Aptos tipo IV (91 < 110 m2)	696.181.710	319.177.950	1.015.359.660
COMERCIO	49.993.600.000	44.423.200.000	94.416.800.000
Locales	22.769.600.000	21.515.200.000	44.284.800.000
Oficinas	27.224.000.000	22.908.000.000	50.132.000.000
TOTAL VENTAS	65.213.182.770	51.400.911.650	116.614.094.420
Compra de predios			
Terreno	1.471.200.000	1.266.120.000	2.737.320.000
Valor construcción existente	998.160.000	660.456.000	1.658.616.000
Costos Demolición	207.517.464	137.308.802	344.826.266
Costos Transp Escombros	28.946.640	19.153.224	48.099.864
Total predios	2.705.824.104	2.083.038.026	4.788.862.130
Costos directos			
Construcción vivienda	13.298.600.000	6.097.000.000	19.395.600.000
Construcción comercio	17.395.200.000	15.310.400.000	32.705.600.000
Total costo directo	30.693.800.000	21.407.400.000	52.101.200.000
Costos Indirectos			
AIU	6.138.760.000	4.281.480.000	10.420.240.000
Total costos indirectos	6.138.760.000	4.281.480.000	10.420.240.000
Aportes por edificabilidad	913.507.000	719.661.250	1.633.168.250
UTILIDAD BRUTA	24.761.291.666	22.909.332.374	47.670.624.040
Gastos de ventas	4.564.922.794	3.598.063.816	8.162.986.609
UTILIDAD OPERATIVA	20.196.368.872	19.311.268.558	39.507.637.430
Gastos financieros	2.608.527.311	2.056.036.466	4.664.563.777
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (UAI)	17.587.841.561	17.255.232.092	34.843.073.653
Impuestos	4.396.960.390	4.313.808.023	8.710.768.413
UTILIDAD NETA	13.190.881.171	12.941.424.069	26.132.305.240

Tabla 46. Proyección económica Carrera 10.
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Eje Avenida Colombia

	Manzana 238	Manzana 239	ACUMULADO AV. COLOMBIA
VENTAS			
VIVIENDA	5.340.232.590	10.903.175.150	16.243.407.740
Aptos tipo I (<50 m2)	4.035.563.070	8.239.425.950	12.274.989.020
Aptos tipo II (51 -70 m2)	839.916.000	1.714.860.000	2.554.776.000
Aptos tipo III (71 < 90 m2)	220.477.950	450.150.750	670.628.700
Aptos tipo IV (91 < 110 m2)	244.275.570	498.738.450	743.014.020
COMERCIO	15.355.200.000	30.665.600.000	46.020.800.000
Locales	9.531.200.000	8.321.600.000	17.852.800.000
Oficinas	5.824.000.000	22.344.000.000	28.168.000.000
TOTAL VENTAS	20.695.432.590	41.568.775.150	62.264.207.740
Compra de predios			
Terreno	1.397.160.000	3.228.670.000	4.625.830.000
Valor construcción existente	675.432.000	955.947.000	1.631.379.000
Costos Demolición	62.409.917	83.680.582	146.090.498
Costos Transp Escombros	8.705.568	11.672.616	20.378.184
Total predios	2.143.707.485	4.279.970.198	6.423.677.682
Costos directos			
Construcción vivienda	4.666.200.000	9.527.000.000	14.193.200.000
Construcción comercio	5.052.800.000	11.315.200.000	16.368.000.000
Total costo directo	9.719.000.000	20.842.200.000	30.561.200.000
Costos Indirectos			
AIU	1.943.800.000	4.168.440.000	6.112.240.000
Total costos indirectos	1.943.800.000	4.168.440.000	6.112.240.000
Aportes por edificabilidad	255.919.388	696.624.775	952.544.163
UTILIDAD BRUTA	6.633.005.718	11.581.540.177	18.214.545.895
Gastos de ventas	1.448.680.281	2.909.814.261	4.358.494.542
UTILIDAD OPERATIVA	5.184.325.436	8.671.725.917	13.856.051.353
Gastos financieros	827.817.304	1.662.751.006	2.490.568.310
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS (UAI)	4.356.508.133	7.008.974.911	11.365.483.044
Impuestos	1.089.127.033	1.752.243.728	2.841.370.761
UTILIDAD NETA	3.267.381.100	5.256.731.183	8.524.112.283

Tabla 47. Proyección económica Avenida Colombia.
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

7.3.5.6 Indicadores de Rentabilidad de la simulación del Proyecto Inmobiliario

La rentabilidad del proyecto inmobiliario simulado para el desarrollo de vivienda, locales comerciales y oficinas en los cinco ejes identificados en el PEMP es coherente con los esquemas de rentabilidad de otros proyectos privados. La Tabla 48 muestra la rentabilidad de los productos inmobiliarios a ofrecer en cada uno de los cinco ejes priorizados, la cual oscila entre el 22% y el 34% para el Margen Operacional y del 14% y el 22% para el Margen Neto.

Indicadores de Rentabilidad	Ejes					Acumulado Ejes
	Calle 8	Calle 13	Calle 11	Carrera 10	Avenida Colombia	
Margen Operacional	31%	30%	25%	34%	22%	29%
Margen Neto	20%	19%	16%	22%	14%	19%

Tabla 48. Indicadores de Rentabilidad del Proyecto Inmobiliario según Eje
Fuente: Elaboración propia.

7.3.5.7 Esquema de Ventas de los Productos Inmobiliarios

La Tabla 47 muestra los flujos de ventas por producto inmobiliario según cada uno de los cinco ejes priorizados y los años durante el ciclo de vida del PEMP. Los flujos de venta fueron estimados de acuerdo con los supuestos que se explican a continuación:

- La duración del PEMP (que involucra la implementación y ejecución de las obras correspondientes) es de 12 años.
- El inicio de las intervenciones contempladas en el PEMP, propiciarán el ambiente socio-económico para la intervención privada en los proyectos inmobiliarios de construcción de vivienda, locales comerciales y oficinas.
- Debido a obras previas del Municipio, algunos de los ejes priorizados en el marco del PEMP, requieren pocas intervenciones, como es el caso del eje de la Avenida Colombia, donde a partir de su soterramiento, se conformó en la plataforma superior, el Bulevar del Río; en estos casos, la intervención del PEMP estará dirigida principalmente a aumentar la oferta de espacio público en el área afectada o zona de influencia.
- Por su parte, el eje de la Calle 8 cuenta con una adecuada infraestructura vial, de conectividad de servicios públicos y de edificaciones equipadas para el desarrollo de las actividades económicas del sector servicios. Es así, como el desarrollo inmobiliario de carácter privado en los ejes de la Avenida Colombia y la Calle 8 puede realizarse antes del inicio de las intervenciones del PEMP en el Centro Histórico.

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Tipos de uso	Unidades de venta / período (años)												Unidades disponibles por eje					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Calle 8	Calle 13	Calle 11	Carrera 10	Avenida Colombia	Totales
Vivienda													539	916	630	255	187	2.527
Calle 8	162	189	135	54	321	366	137	92										
Calle 13																		
Calle 11										189	221	158	63					
Carrera 10										64	89	38						
Ave. Colombia				65	56	47	19											
Subtotal	162	254	191	421	385	201	370	284	196	63								
% de venta / año	6,4%	10,1%	7,6%	16,7%	15,2%	8,0%	14,6%	11,2%	7,7%	2,5%								
% acumulado de venta / año	6,4%	16,5%	24,0%	40,7%	55,9%	63,9%	78,5%	89,8%	97,5%	100%								
Comercio																		
Locales																		
Calle 8	86	172	201	115	675	579	482	193					573	1929	958	210	85	3.755
Calle 13																		
Calle 11										335	287	240	96					
Carrera 10										74	63	21						
Ave. Colombia				34	30	13	9											
Subtotal Locales	86	206	230	803	587	556	591	340	261	96								
% de venta / año	2,3%	5,5%	6,1%	21,4%	15,6%	14,8%	15,7%	9,1%	6,9%	2,6%								
% acumulado de venta / año	2,3%	7,8%	13,9%	35,3%	50,9%	65,7%	81,5%	90,5%	97,4%	100%								
Oficinas																		
Calle 8	1095	821	548	274	64	55	37	28					2738	184	153	334	188	3.597
Calle 13																		
Calle 11										54	38	23						
Carrera 10										84	84	50						
Ave. Colombia				75	66	28	19											
Subtotal Oficinas	1095	897	613	366	74	120	165	105	88	73								
% de venta / año	30,4%	24,9%	17,1%	10,2%	2,1%	3,3%	4,6%	2,9%	2,5%	2,0%								
% acumulado de venta / año	30,4%	55,4%	72,4%	82,6%	84,7%	88,0%	92,6%	95,5%	98,0%	100%								

Tabla 49. Indicadores de Rentabilidad del Proyecto Inmobiliario según Eje
Fuente: Elaboración propia.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

- e. Por otra parte, los ejes de las Calles 11, 13 y de la Carrera 10 requieren de intervenciones previas que vuelvan estas zonas atractivas para el desarrollo inmobiliario privado. Por

Tabla 50. Estimación de los flujos de venta por producto inmobiliario según eje priorizado.

Fuente: Elaboración propia.

consiguiente, puede esperarse que el desarrollo inmobiliario de estos tres ejes se inicie de manera simultánea o posterior a las intervenciones del PEMP en las zonas afectadas y de influencia³³.

- f. Dado los supuestos anteriores, las intervenciones privadas para la construcción de productos inmobiliarios en cada eje no se desarrollarán de manera simultánea entre sí.

Con los supuestos anteriores, se puede explicar la dinámica de construcción y de ventas de los productos inmobiliarios de cada uno de los ejes, según el esquema de la Tabla 48.

Eje	Intervenciones PEMP y Planes Parciales			Intervenciones Privadas		
	Año de intervención en:			Año de inicio de obras por producto inmobiliario		
	PEMP - Área afectada	PEMP - Zona de Influencia	Plan Zonal "Ciudad Paraíso"	Vivienda	Locales Comerciales	Oficinas
Calle 8		2, 5 - 8		2		
Calle 13	2 - 8		3 - 5	5	4	4
Calle 11	2 - 7			8	6	6
Carrera 10	4 - 5		3 - 10	6	4	4
Avenida Colombia	2			2		

Tabla 51. Cronograma de Intervenciones del PEMP y Privadas según cada eje priorizado

Fuente: Elaboración propia.

El cronograma de intervenciones de la tabla permite cruzar en el horizonte de tiempo las intervenciones del PEMP con los desarrollos inmobiliarios por parte de los agentes privados que se llevarán a cabo en cada eje. Las dinámicas de los desarrollos inmobiliarios de cada eje difieren entre sí: mientras que el desarrollo de los proyectos inmobiliarios pueden comenzar en el año 2 en los ejes de la Calle 8 y de la Avenida Colombia, aquellos proyectos a construir en los demás ejes (Calle 11, Calle 13 y Carrera 10) iniciaran en períodos posteriores (años 4 al 8). Los tres ejes antes mencionados requieren de intervenciones contempladas en el PEMP y en el Plan Zonal "Ciudad Paraíso" para estimular el desarrollo de los productos inmobiliarios por parte de los agentes privados. Se espera entonces que

³³ En el caso de la Carrera 10, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudad Paraíso" que contempla la renovación urbana de los barrios El Calvario, Sucre y San Pascual. Mediante dicho Plan Parcial, se equiparán los tres barrios del eje de la Carrera 10 con un nuevo edificio de uso institucional para la sede de la Fiscalía (Plan Parcial Ciudadela de la Justicia), con espacio público y con la construcción de la Estación Central del Sistema Integrado de Transporte Masivo MIO. En la actualidad, el eje de la Carrera 10 si bien cuenta con equipamientos de transporte, los espacios públicos disponibles se encuentran en mal estado. Por consiguiente, el supuesto que aquí se plantea considera que los desarrollos inmobiliarios de los agentes privados se llevarán a cabo una vez las obras del Plan Parcial de Renovación Urbana de Ciudad Paraíso hayan iniciado, estimulando sobre todo la construcción de productos inmobiliarios de comercio en sus alrededores.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

los productos inmobiliarios como locales comerciales y oficinas inicien en una etapa más temprana a la construcción de vivienda en dichos ejes.

No obstante, los tres tipos de productos inmobiliarios requieren que las obras del PEMP y de “Ciudad Paraíso” hagan sus intervenciones correspondientes en el área para que se estimule la participación del sector privado.

7.3.5.8 Presupuesto Estimado de los Programas y Proyectos Priorizados

Según el presupuesto estimado para el PEMP del Centro Histórico se totalizan sus intervenciones \$79.202 millones de pesos. Sin embargo, para la ejecución en un periodo de 12 años, se priorizaron los siguientes programas y proyectos, que suman un total de \$59.079 millones de pesos – ver Tabla 49.

PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORIZADOS		Plazo (Años)			COSTOS		
		4	8	12	Mt²	\$/Mt²	Millones \$
UN ESPACIO PÚBLICO PARA TODOS							\$16.087
1	ITINERARIO HISTÓRICO Y CÍVICO DE LA CIUDAD						\$91.23
	Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 10 desde la plazoleta de Santa Rosa hasta la carrera 5 pasando por la Plaza de Caicedo siguiendo por la calle 12 hasta el puente Ortiz.	X			10360	325813	\$3.295
	Rehabilitación Plaza de Caicedo	X			11026	260651	\$2.874
	Rehabilitación y Consolidación de la Plaza de San Francisco		X		9172	260651	\$2.391
	Rehabilitación Parque y Plazoleta de Santa Rosa (Puerta de Santa Rosa)		X		1588	304092	\$483
2	ITINERARIO DE LA COLONIA A LA MODERNIDAD (CARRERA 4 Y CALLE DE LA ESCOPETA)						\$2.791
	Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 4 desde la calle 5 hasta la calle 13.	X			8122	325813	\$2.646
	Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario Calle de la Escopeta entre carreras 4 y 3.	X			891	162907	\$145
3	ITINERARIO DE LA CULTURA						\$795
	Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 5 desde la calle 5 hasta la calle 13.		X		5857	135756	\$795
4	ITINERARIO PAISAJÍSTICO-AMBIENTAL						\$3.378
	Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 8 desde la Avenida Colombia hasta la carrera 10		X		10367	325813	\$3.378
HAGAMOS MÁS ACCESIBLE EL CENTRO HISTÓRICO							\$7.857



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORIZADOS		Plazo (Años)			COSTOS		
		4	8	12	M ²	\$/M ²	Millones \$
1	Estacionamiento Plazoleta de Mercurio (Tres Niveles)	X			9528	304092	\$2.898
	Estacionamiento Plaza de San Francisco (Tres Niveles)		X		16309	304092	\$4.959
CONSOLIDACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL							\$5.894
1	Puente España (Rehabilitación)	X			302	3040924	\$918
2	Conjunto de San Francisco (Consolidación y Restauración)		X				\$4.976
	Consolidación				185	2172089	\$402
	Restauración				1684	2715111	\$4.573
MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA							\$487
1	Enlucimiento de Fachadas de Inmuebles BIC Nivel 1 y 2	X					\$267
2	Tratamiento de Culatas Inmuebles Nivel 1 y 2		X		1073	108604	\$116
3	Regulación de Avisos y Carteles	X					\$104
REVITALIZACIÓN SOCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO							\$11.002
1	Control del comercio informal en espacio público	X					\$272
2	Atención a la población vulnerable del Centro Histórico	X					\$10.252
3	Cualificación del comercio tradicional del Centro Histórico		X				\$272
4	Fomento del turismo en el Centro Histórico		X				\$206
	Plan de desarrollo turístico del Centro Histórico					65	\$65
	Construcción de un modelo de turismo cultural para el Centro histórico					141	\$141
GESTIÓN E INFRAESTRUCTURA							\$16.665
1	Ente Gestor u APP (Administrador del Centro Histórico)	X					\$543
2	Servicios Públicos		X				\$16.122
PLAN DE DIVULGACIÓN							\$1.086
1	Programa de reconocimiento del patrimonio cultural del centro de Cali	X					\$502
	Observatorio del Patrimonio Cultural						\$282
	Señalización del Centro Histórico						\$136
	Implementación de rutas turísticas						\$84
2	Programa de Educación y Divulgación	X					\$104
	Formación de Vigías del Patrimonio – Guía Turísticos						\$104



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

PROGRAMAS Y PROYECTOS PRIORIZADOS		Plazo (Años)			COSTOS		
		4	8	12	M ²	\$/M ²	Millones \$
3	Centro Histórico Memorable Manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo escenarios del Centro	X					\$480
	Aprópiate del Centro (Manifestaciones Culturales Itinerantes)						\$157
	Apoyo a las manifestaciones culturales contemporáneas que tienen sede en los actuales equipamientos.						\$115
	Del Centro a su paladar: gastronomía						\$104
	Rescate de la Manifestaciones Religiosas						\$104
COSTO TOTAL PROGRAMAS Y PROYECTOS							\$59.079

Tabla 52. Presupuesto de los Programas y Proyectos Priorizados del PEMP
Fuente: Elaboración propia.

Los programas y proyectos no priorizados entran a un banco de proyectos y serán ejecutados en la medida que los recursos financieros para su ejecución sean apropiados y garantizados. Los programas y proyectos que quedaron establecidos en este punto son:

- Un Espacio Público para Todos: Proyecto Balcón Av. Colombia, que hace parte del Itinerario de la Colonia a la Modernidad y el Itinerario de San Francisco.
- En la línea de Consolidación del Patrimonio Cultural se define el proyecto de restauración y consolidación del Teatro Municipal.

7.3.5.9 Distribución de Aportes en Función de los Proyectos del PEMP

La Tabla 50 indica los recursos a contribuir por cada uno de las entidades interesadas y actores involucrados, detallando la destinación de dichos recursos según cada una de las intervenciones contempladas en el PEMP.

Aportantes	Recursos (miles de pesos)	Tipo de Intervención en el PEMP
Municipio de Santiago de Cali	\$ 26.052	Rehabilitación del espacio urbano lineal (Calle 10 desde Plazoleta de Santa Rosa hasta Cra.5 pasando por la Plaza de Caicedo, Calle 12 hasta el Puente Ortiz), Rehabilitación Plaza de Caicedo, Rehabilitación y Consolidación de la Plaza de San Francisco, Rehabilitación Parque y Plazoleta de Santa Rosa, Itinerario Carrera 4 y Calle de la escopeta, Rehabilitación del espacio urbano lineal del itinerario (Cra.6 desde Calle 5 hasta Calle 9), Rehabilitación Puente España, Regulación de Avisos y Carteles, Revitalización Social (control de comercio informal en espacio público, atención a la población vulnerable del centro histórico, cualificación del comercio tradicional del centro histórico), Ente Gestor y Plan de Divulgación (programa de



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Aportantes	Recursos (miles de pesos)	Tipo de Intervención en el PEMP
		reconocimiento del patrimonio cultural, centro histórico memorable manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo (escenarios Centro).
EMCALI, E.I.C.E. E.S.P.	\$ 16.122	Infraestructura en Servicios Públicos.
Concesiones	\$ 7.857	Estacionamiento Plazoleta de Mercurio (3 niveles) y Plazoleta de San Francisco (3 niveles).
Aportes por Edificabilidad	\$ 8.354	Itinerario Paisajístico Ambiental (Calle 8 desde la Ave. Colombia hasta la Cra.10), Consolidación y Restauración del Conjunto de San Francisco,
Aportes Privados	\$ 694	Mejoramiento Imagen Urbana (Enlucimiento de Fachadas y Tratamiento de Culatas inmuebles BIC nivel 1 y 2). Revitalización Social del Centro (fomento del turismo en el Centro Histórico)
Total	\$ 59.079	

Tabla 53. Aportantes y sus contribuciones al presupuesto del PEMP
Fuente: Elaboración propia.

El Gráfico No. 13 expone la distribución de aportes según las entidades y participes involucrados en la puesta en valor, la conservación y sostenibilidad del Patrimonio Histórico del Centro de Cali.

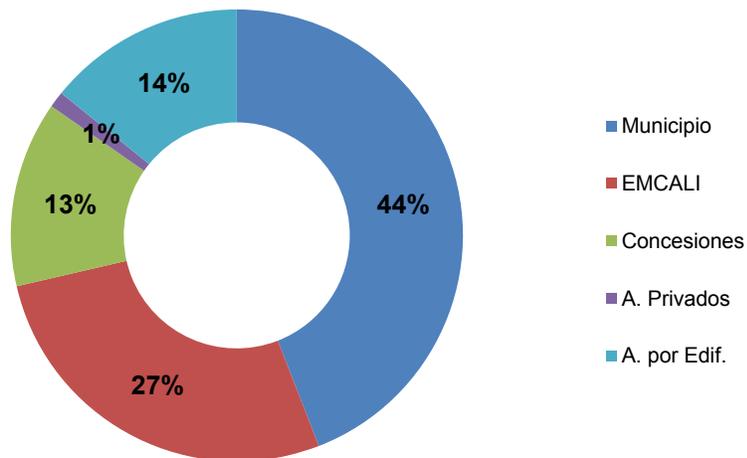


Gráfico 13. Participación porcentual estimada de cada aportante en el PEMP
Fuente: Elaboración propia.

Las entidades que contribuyen con más recursos en el PEMP son el Municipio de Santiago de Cali, el cual aporta el 44% de los recursos, seguido por las Empresas Municipales de Cali EMCALI E.I.C.E. E.S.P. con el 27%. Ambas entidades del orden municipal aportan el 71% del total de los recursos requeridos en el presupuesto del PEMP del Centro Histórico de Cali.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

8 PLAN DE DIVULGACIÓN

Conforme al Decreto 763 de 2009 el Plan de Divulgación “es el conjunto de acciones para definir las características y los valores del inmueble. El objeto principal de este plan es asegurar el respaldo comunitario a la conservación del bien”. En este sentido y cumpliendo con los términos de referencia de la propuesta de la Fase II del PEMP de Centro Histórico e igualmente como parte de la articulación de los resultados de los procesos de participación comunitaria realizados en el segundo semestre del año pasado se plantearon los lineamientos de construcción de Plan de Divulgación.

El eje estructural de este Plan de Divulgación es el fortalecimiento de la identidad y la memoria cultural de los caleños a partir de su origen fundacional, teniendo el Centro Histórico como la máxima expresión. Ello permite crear las condiciones necesarias para mejorar la calidad de vida de la comunidad asociada a este espacio (usuarios, residentes y comerciantes), lo que exige una participación activa de las organizaciones locales y regionales para la sostenibilidad del legado que se encuentra inmerso en el corazón de la ciudad de Cali. Es por ello, que el PEMP determina en sus condiciones de manejo en relación con los aspectos administrativos el “Ente Gestor”, que además de tener una imagen corporativa debe vender una imagen de seguridad y liderazgo en el proceso de presentación, gestión y desarrollo de programas y proyectos, muchos de los cuales estarán asociados con el Plan de Divulgación. Por eso, dicho administrador tiene que estar bien posicionado y adicional a ello tener la capacidad de atraer recursos de inversión.

Igualmente se debe generar confianza para establecer alianzas y convenios con otra serie de instituciones públicas o privadas para desarrollar actividades encaminadas a la apropiación y recuperación de la identidad y memoria de la ciudad.

La formulación del PEMP del Centro Histórico estableció el siguiente eslogan, **“El Centro Histórico de Cali un centro para todos”** en el que se expresa la integralidad de las propuestas allí planteadas, pero en especial aquellas relacionadas con la apropiación social de los valores histórico, estético y simbólico, como a continuación se presenta. El principio del eslogan propuesto coincide con el del actual **Plan de Desarrollo 2012-2015** de Cali: **“CaliDA: una ciudad para todos”**.

De esta forma el PEMP del Centro Histórico de Santiago de Cali propone los siguientes programas para mejorar el conocimiento y apropiación de los bienes por parte de la comunidad, con el fin de garantizar su conservación y su transmisión a las futuras generaciones.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

8.1 Programas del Plan de Divulgación del Centro Histórico de Cali

El PEMP proponen tres (3) programas para el Plan de Divulgación orientados a recatar el patrimonio inmaterial del Centro Histórico y a fortalecerlo como asiento de actividades cultural de la ciudad y región; que además de propiciar el recuento de la comunidades, genere sentido de pertenencia y divulgación del BIC como patrimonio del ámbito nacional.

No	PROGRAMA	No	PROYECTOS
1	Programa de reconocimiento del patrimonio cultural del centro de Cali	1	Observatorio del Patrimonio Cultural
		2	Señalización del Centro Histórico
		3	Implementación de rutas turísticas
2	Programa de Educación y Divulgación	1	Formación de Vigías del Patrimonio – Guía Turísticos
3	Centro Histórico Memorable Manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo escenarios del Centro	1	Aprópiate del Centro (Manifestaciones Culturales Itinerantes)
		2	Apoyo a las manifestaciones culturales contemporáneas que tienen sede en los actuales equipamientos.
		3	Del Centro a su paladar: gastronomía
		4	Rescate de la Manifestaciones Religiosas

Tabla 54: Cronograma de inversiones según Corto, mediano y largo plazo por responsable de gestión del recurso.
Fuente: Elaborado Equipo PEMP

8.1.1. Programa de reconocimiento del patrimonio cultural del centro de Cali

Objetivo: Salvaguardar los valores culturales (histórico, estético y simbólico) del Centro Histórico de Cali a partir de la investigación, publicación, divulgación y reconocimiento de este sector de la ciudad y de sitios emblemáticos del mismo.

Proyecto No 1: Observatorio del Patrimonio Cultural

Objetivo: construir una red de monitoreo y socialización de experiencias y procesos con respecto a la salvaguardia y el fomento del tema del patrimonio cultural del Centro Histórico de Santiago de Cali y su contexto (resto de la ciudad).

El Observatorio de Patrimonio Cultural es un grupo de trabajo interdisciplinario gestado por el Ente Gestor o administrador del BIC cuyo objetivo es reflexionar, investigar y analizar el patrimonio cultural (material e inmaterial) del Centro Histórico de Cali.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Este grupo de trabajo además de tener asiento en el Ente Gestor, como primera medida debe congregarse actores de diferentes sectores de la vida sociocultural de la ciudad, como académicos, profesionales, estudiantes, artistas, gestores culturales, entidades como INCIVA, entre otros, de diversas disciplinas, gestando espacios para el diálogo y puesta en valor alrededor del patrimonio cultural de Santiago de Cali. Espacio, cuyo punto de partida es todo lo relacionado con el Centro Histórico de Cali con la posibilidad de extenderlo a toda la ciudad e inclusive a nivel del departamento del Valle y posible plataforma para sur-occidente del país.

Este observatorio como mínimo deberá contemplar las siguientes líneas de trabajo o ejes estratégicos:

- **Proyectos:** aquellos relacionados con investigación y que permitan documentar hechos y tradiciones acaecidas en el centro. Un ejemplo de este tipo de investigaciones está relacionada con la que actualmente está desarrollando INCIVA en el proyecto de la Avenida Colombia a la altura de la Ermita (arqueología urbana). Este tipo de investigaciones permiten testimoniar la riqueza del patrimonio cultural y arqueológico de la ciudad.
- **Legislación del Patrimonio:** análisis e interpretación de la norma nacional, regional y local existente sobre patrimonio cultural (material e inmaterial). Guía prácticas y resúmenes para su fácil comprensión e interpretación, que permita a las personas interesadas entender las posibilidades que ofrece su implementación no solo para la protección sino para la cualificación y la adición de valor al Centro Histórico.
- **Divulgación y Publicaciones:** los resultados de los procesos de investigación del patrimonio cultural del Centro Histórico Santiago de Cali, requieren de una adecuada divulgación que podrá hacerse través del diseño y elaboración de catálogos, folletos, guías, publicaciones y demás elementos de difusión, como igualmente a partir de seminarios, encuentros, foros y exposiciones
- **Información cultural:** Presentar información detallada sobre sitios de interés cultural en el Centro Histórico de Santiago de Cali, como: museos, teatro, iglesias, zonas de interés arqueológico como igualmente una agenda cultural que informe sobre conferencias, foros, seminarios, exposiciones y eventos relativos al campo del patrimonio cultural de la ciudad. Lo que implica igualmente la apropiación y utilización de herramientas TIC.

Proyecto No 2: Señalización del Centro Histórico

Objetivo: contribuir con el aprendizaje de las comunidades sobre la historia, la forma de vida, costumbres y valores del Centro Histórico de Santiago de Cali. Lo que a su vez implica generar un valor agregado comercial adecuado para productos locales convirtiéndolos en satélite de la economía del Centro Histórico y de la ciudad en general.

El proyecto de la Señalización del Centro Histórico debe conducir a mejorar la accesibilidad y el conocimiento de sus visitantes (locales y turistas) hacia los distintos sitios culturales y



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

turísticos que ofrezca este sector de la ciudad, con un sistema de información claro, homogéneo y coherente.

Esta señalización además de recoger la señalización vial y peatonal (sentidos viales, obras de arte, direcciones y demás), debe contener placas identificadoras de los edificios y espacios de interés cultural de ámbito nacional y local y el nombre originario de las calles del Centro Histórico (toponimias), al igual cualquier otro tipo de información que se requiera para el conocimiento y divulgación de los valores del centro.

El diseño y el material de la señalización a implementar, debe ser producto de una investigación para el caso particular del Centro Histórico de Cali, teniendo en cuenta casos nacionales e internacionales y de este modo no se rompa con los cánones nacionales e internacionales al respecto, pues se debe buscar que sea clara y homogénea.

Proyecto No 3: Implementación de rutas turísticas

Objetivo: integrar la cultura y el turismo en el Centro Histórico de Santiago de Cali a través de rutas turísticas, como una forma de convertir la cultura y el patrimonio de Cali en polos de destinos y desarrollo competitivos turísticos, de este modo el Centro Histórico de Cali sea una “parada obligatoria” dentro de la oferta turística que ciudad ofrezca a los visitantes locales, regionales, nacionales e internacionales.

Teniendo en cuenta el primer proyecto que propone el PEMP relacionado con los itinerarios relevantes en el Centro Histórico, este se complementa con unas rutas o recorridos relacionados que conecten algunos inmuebles emblemáticos de la ciudad y que en determinadas épocas del año agrupan una gran cantidad de caleños y visitantes, como es el caso de las iglesias en semana santa de la plazoleta de San Francisco muy visitada como escenario privilegiado para eventos conmemorativos y actividades cívicas de la población.

Esta propuesta de rutas conmemorativas re direcciona y precisa las rutas turísticas actualmente implementadas por la Secretaría de Cultura y Turismo de la Alcaldía de Cali, de las 9 implementadas para el sector urbano de Cali³⁴, dos (2) son en el Centro Histórico, denominadas con el mismo nombre: “*Centro Histórico, Arquitectónico y Cultural de Cali*”.

Para el presente PEMP, el nombre de la ruta se asocia o se relaciona con el uso del inmueble o espacio público a vincular, ya que el centro concentra unos bienes de interés cultural de distintas épocas y usos, lo que permite recrear cada uno de ellas a partir de la implementación rutas turísticas.

RUTA No 1: La Historia del Centro a través de sus edificios (la directamente asociada al principal itinerario relevante). Inicia en el puente Ortiz, al frente del Teatro Jorge Isaacs (Av. Colombia con calle 12), continua al sur conectando el Palacio Nacional con la Plaza de Caicedo, el Edificio Otero hasta la calle 12 con carrera 5, hacia el occidente sobre la carrera 5 pasando por la Catedral de San Pedro, continua por la carrera 5 hasta la calle 10 donde se encuentra el conjunto de San Francisco, continua por la calle 10 hacia el sur pasando por la plazoleta de San Francisco, el Edificio de Telecom y Adpostal, la

³⁴ <http://www.cali.gov.co/publicaciones.php?id=1777>



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Gobernación del Valle del Cauca, continua derecho hacia el sur pasando por el Hotel Aristi y Termina en la carrera 10 sobre la iglesia de Santa Rosa.

Esta ruta, permite vincular desde actividades naturales, artísticas, religiosas, cívicas, hasta visitas guiadas a los inmuebles de valor histórico, tradicionales y modernos, contiene e involucra el más amplio repertorio de actividades que confluyen en el Centro. A través de la implementación de esta ruta, se permitirá tener una percepción coherente y ordenada del Centro, complementada con una serie de actividades de oferta turística.

Ruta No 2: Histórica, Cultural y Turística.

Se asocia directamente con el periodo colonial de la ciudad de Cali, por eso inicia en la carrera 4 con calle 5 en la Casa Satizabal, hacia el oriente pasando por el Centro Cultural de Cali, El Museo de Arte Religioso, el Conjunto de la Merced, Iglesia y Convento de la Merced, el inmueble de la Sociedad de Mejoras Públicas, la Casa Arzobispal, cruzando por la calle 7 hacia el sur hasta la carrera 5, cruce donde se encuentra la entrada principal al Centro Cultural, el Teatro Municipal Enrique Buenaventura y Casa Proartes, continua al sur por la calle 7 hasta la esquina con la carrera 6, tomándola hacia el oriente hasta la calle 8, cruza hacia el sur para terminar en el Centro Cultural de Comfandi.

De manera aislada quedan otros inmuebles y espacios, los cuales es necesario vincularlos a la oferta cultural y turística que se promoció para el Centro Histórico. Si bien existen instituciones donde se desarrollan actividades importantes de ciudad, a nivel cultural y turístico como son el complejo de Comfandi, Comfenalco y el Banco de la República, que a pesar de no estar contenidas en edificios con valor patrimonial, las actividades que se desarrollan en ellos son necesarias e indispensables para la articulación de lo propuesto por el PEMP en cuanto al rescate al patrimonio inmaterial y para la misma sostenibilidad del centro.

8.1.2. Programa de Educación y Divulgación

Objetivo: Impulsar la divulgación de los valores del Centro Histórico de Santiago de Cali a través de la inclusión de contenidos hagan énfasis en su histórica y sus valores culturales en los programas de formación de las instituciones educativas de primaria media y superior y demás instituciones que propendan por la divulgación y apropiación del patrimonio cultural. Ello conduce a formar Vigías del Patrimonio, Guías Turísticas y demás tipos de grupos asociados con actividades afines.

El Ente Gestor a través del Observatorio y en asocio con instituciones de formación (pública o privada) en patrimonio, historia y turismo, establecerá los parámetros de formación de las personas que serán capacitadas como vigías del patrimonio, posibilitando varias especialidades una de ellas el de guías turísticas del Centro Histórico de Cali. Ello implica establecer un programa de formación por temas y edades, estableciendo los alcances y metas de cada uno de los grupos.

Proyecto No 1: Formación de Vigías del Patrimonio – Guía Turísticos



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Objetivo: Es a través de los vigías del patrimonio (Programa ofrecido por el Ministerio de Cultura, la Dirección de Patrimonio) que se puede difundir los valores patrimoniales del centro de Cali, en primera instancia como guías turísticos disponiendo de personas que proporcionen al visitante (local, nacional y extranjero) información, dirección y orientación técnica e histórica sobre el patrimonio cultural, turístico, y de atractivos relacionados con hechos históricos más importantes acontecidos en el Centro Histórico de Santiago de Cali. Este proyecto, que busca promover la participación de la sociedad civil para identificar, valorar, proteger, recuperar y difundir el patrimonio del Centro Histórico de Santiago de Cali, establece las siguientes líneas estratégicas:

- Formación, capacitación y cultura del turismo
- Identificación de la infraestructura cultural
- Reconocimiento de destinos turísticos competitivos
- Promoción de productos
- Formación en la formulación de proyectos

Así, se dispondrá, para cada ruta turística, de guías que además de acompañar a los visitantes, irán recreando e informando sobre los hechos acontecidos en cada uno de los espacios e inmuebles visitados. De esta forma se cuenta con una población informada y con una alta posibilidad de replicarla.

8.1.3. Programa: “Centro Histórico Memorable”, Apropiación de las Manifestaciones del Patrimonio Cultural Vivo escenarios del Centro

Objetivo: Rescatar el patrimonio inmaterial del Centro Histórico a través de la apropiación social del mismo.

Conforme al Decreto 2941 de 2009, en el que se determina que se debe “promover y garantizar una adecuada y eficaz salvaguarda de la riqueza cultural del país manifiesta en su patrimonio cultural material e inmaterial y para garantizar a los colombianos y a las comunidades los derechos colectivos asociados a este patrimonio” y de acuerdo a la caracterización realizada en el diagnóstico y los resultados de la participación con la comunidad, se propone este programa. Es conveniente hacer explícito, que la ciudad de Cali alberga una gran variedad de manifestaciones culturales como producto de su multiculturalidad, (Festival de Petronio Álvarez, Festivales de Artes, Concurso internacional de la salsa, entre otros), manifestaciones todas que encuentran en el centro espacios idóneos para programar parte de sus actividades.

Esto se expresa actualmente con la Plaza de San Francisco, en relación con las manifestaciones culturales del pacífico vallecaucano, gastronomía, artesanías y demás que allí se realizan en determinados periodos del año, atrayendo mucha población.

Evento importante que tiene asiento en el centro y que inició desde el mes de febrero del presente año son los “*Viernes Culturales*”, programado el último viernes del mes, organizado de manera conjunta por instituciones que hacen parte del Centro Histórico: **la Secretaría de Cultura y Turismo del Municipio, Sociedad de Mejoras Públicas de Cali, Cámara de**



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Comercio de Cali, Comfandi, Proartes y los museos Arqueológico La Merced; de Arte Colonial y Religioso La Merced; Religioso, Étnico y Cultural, y del Oro Calima; cuyo lema es *"Cualquier transformación de mano de la cultura se hace menos traumática"*, a través de eventos como este se contribuye de manera eficaz a recobrar los valores históricos, estéticos y simbólicos del Centro Histórico de Cali. Las actividades contempladas en este evento están orientadas a presentar diferentes muestras culturales, abiertas a la ciudadanía en general.

Este PEMP propone consolidar y fortalecer las organizaciones y colectivos del centro que giran en torno a la cultura brindando apoyo a las acciones que realicen como por ejemplo los mencionados "viernes culturales" y demás eventos posibles, que podrán hacer del Centro Histórico la cuna y escenario de las manifestaciones culturales de Cali y de la región. Con este propósito se presentan los siguientes sub-programas:

Sub-programa No 1: Aprópiate del Centro (Manifestaciones Culturales Itinerantes)

Fortalecer la utilización del espacio público y de los recintos como la Plaza de San Francisco como espacios ideos para expresar las manifestaciones culturales de los caleños como por ejemplo: teatro callejero, programa de cuenteros, festivales de comida típica caleña y de la región, exposiciones de artesanías y demás. Espacios que deben ser controlados y administrados por el Ente Gestor para que se les dé el uso adecuado y la población pueda acceder a dichas actividades sin ningún tipo de restricción, siempre y cuando propendan por la protección y el rescates de las manifestaciones culturales de la comunidad.

Sub-programa No 2: Apoyo a las manifestaciones culturales contemporáneas que tienen sede en los actuales equipamientos.

Este programa se enmarcara en acciones tendientes al fortalecimiento del Centro Cultural de la Ciudad y los Teatros a través del desarrollo y apoyo a las diferentes manifestaciones y expresiones artísticas y culturales, así como la difusión y conservación del patrimonio cultural vinculando a la ciudadanía

Sub-programa No 3: Del Centro a su paladar

Objetivo: Rescatar las tradiciones culinarias de la Ciudad de Cali.

Este proyecto requiere de una investigación que profundice sobre las tradiciones culinarias del Cali en la época de la colonia, república y la transformación que ésta ha tenido en el tiempo, para establecer a través de centros de formación de gastronomía, entre ellos el SENA, el rescate de la cultura culinaria de Cali. Una vez formados, generar incentivos a los empresarios ya localizados o que deseen localizarse en el centro para generar las condiciones de atraer público y ofrecer sus puntos de venta y servicios, de forma atractiva para los visitantes. Igualmente se plantea la necesidad, que este grupo de empresarios establezcan una red en relación al fortalecimiento integral de este sector en el centro, de tal forma que puedan realizar eventos públicos sobre la cocina tradicional de Cali durante todo el año.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

Sub-programa No 5: Protección y rescate de las manifestaciones religiosas

Objetivo: Rescatar la cuna de las tradiciones religiosas de Cali.

Como se presentó en el proyecto de itinerarios relevantes, al igual que rutas conmemorativas, rescatar las tradiciones religiosas propias de la Ciudad es fundamental para el Centro Histórico, pues aquellas de las que hacen parte el Conjunto de la Merced, la Catedral de San Pedro, el Conjunto de San Francisco y la iglesia de Santa Rosa, tradiciones como: la fiesta de San Francisco de Asís, la fiesta de Corpus Cristi la fiesta de la Virgen de la Merced la fiesta de San Isidro, las procesiones de Semana Santa, etc. Además de estas fiestas patronales, hay tradiciones relacionadas con las comunidades religiosas, como la compra de los recortes de hostias en el convento de la Merced, la cual es popularmente conocida en la ciudad y aun hoy se mantiene.



CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 1491 del 21 de junio de 2011

9 ANEXOS

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA UN ESPACIO PUBLICO
PARA TODOS

LÍNEA DE ACCIÓN

Cualificación del espacio público, con la intervención en recorridos relevantes, que puedan garantizar el disfrute ciudadano, revalorándolos como puntos tradicionales de ingreso tanto peatonal como vehicular y visibilizando en su recorrido los distintos BIC del Grupo Arquitectónico, Recinto y Obras de Ingeniería que los conectan.

NORMAS QUE LO RIGEN

AMBITO NACIONAL	AMBITO MUNICIPAL
NTC4143, NTC4279, NTC4145, NTC4201, NTC4140 y demás Normas concordantes: Compendio accesibilidad arquitectónica al medio físico	Acuerdo 069 de 2000-POT Plan Maestro de Ciclorutas
Ley 527 de 1999	2005 Estudio Técnico
Ley 361 de 1997.	Acuerdo 0232 de 2007
Decreto 1538 de 2005	Decreto 0615 de 2008
Decreto 2331 de 2007.	Decreto 4110200816 de 2010 MECEP
Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial.	
Ley 1185 de 2008	
Decreto 763 de 2009.	
Decreto 2941 de 2009. Decreto 1504 de 1998.	
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10	

LINEAMIENTOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

PATRIMONIO URBANO

- Conservar el trazado y paramentos originales.
- Privilegiar en todos los itinerarios los BIC tanto en su individualidad como en su conjunto, permitiendo su uso y disfrute, realizando sus valores Históricos, Simbólicos y Estéticos.
- Identificar en cada itinerario su respectiva toponimia nombre Histórico de la Calle o Carrera y de cada uno de los BIC del grupo Arquitectónico, del Espacio Público, obra de Ingeniería o monumentos presentes en el recorrido de las mismas.
- Enfatizar en el itinerarios las visuales cercana y lejanas.

AMBIENTAL

- No se permite la incorporación de vegetación o arborización adicional a la existente, con excepción de la calle 8.
- Se permite la eliminación de aquellos individuos vegetales que afecten o atenten contra los valores de los BIC.

ESPACIO PUBLICO

- Cumplir la normatividad nacional vigente sobre accesibilidad al medio físico.
- Incluir un mobiliario que complemente la actuación en el plano base, en concordancia con el Manual MECEP.
- Señalización y mobiliario. El diseño de los elementos que conforman la señalización de tráfico e identificación de predios, monumentos o lugares de interés, será en concordancia con las disposiciones del PEMP.

SERVICIOS PUBLICOS Y DOMICILIARIOS

- Considerar en la estructura de los pisos, de la calzada vehicular y las aceras, soluciones subterráneas para el manejo de todos los servicios públicos.

VIAL Y DE TRANSPORTE

- Ampliación de andenes con la respectiva modificación de la sección vial.
- Tratamiento de la superficie de tráfico peatonal y vehicular, de acuerdo a Manual MECEP.
- Diseño de elementos de canalización de aguas lluvias.

1. ITINERARIO HISTORICO Y CIVICO

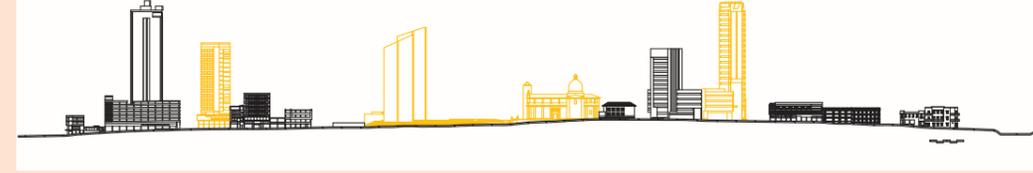


AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
10359,72 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Corto Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 3.107.916.000

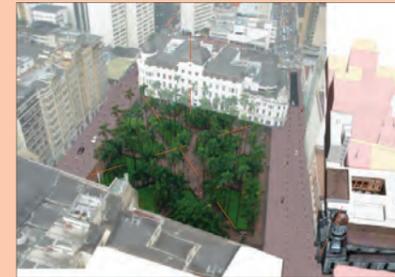


1.1 Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 10 desde la plazoleta de Santa Rosa hasta la carrera 5 pasando por la Plaza de Caicedo siguiendo por la calle 12 hasta el puente Ortiz.

- Ampliación de Andén, modificación de la sección vial a dos carril.
- Conexión de tres recintos: Plaza y Parque de Santa Rosa, Plaza de San Francisco y Plaza de Caicedo.
- Potencializar los Valores Arquitectónico y Urbanos de este itinerario. Dicha amplitud sumada a la del andén del lado opuesto y el pompeyano que los une, hacen parte de esta propuesta



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
11025,94 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Corto Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 2.646.225.600



1.2 Rehabilitación Plaza de Caicedo

- Generar un atrio para la Iglesia San Pedro, la Catedral, resaltando su importancia en la ciudad.
- Solucionar la relación espacial y formal entre el Palacio Nacional y la Catedral de San Pedro, la simetría dentro de las cuales se rige con la composición del a Plaza,
- La intervención en la Plaza deberá considerar extender el plano base hasta los frentes de cuadra (paramentos) que dan a las carreras, manteniendo peatonalizadas los tramos actuales de las calles y la circulación de vehículos por las carreras confinadas por bolardos. Pequeñas rampas (tipo pompeyanos) en las bocacalles de las ocho vías que dan a la plaza conducirán al nivel del plano base propuesto
- Recomponer la consolidación del valor paisajístico que este recinto ha ido perdiendo con los años, manteniendo al tiempo las características históricas de su arborización y de su calidad ambiental. Las obras consideradas para el mantenimiento de las especies arbóreas son poda, fumigación, abono, reposición, recuperación de las zonas verdes
- Considerar la reparación o reconstrucción del mobiliario urbano incluidas las bombas de las fuentes.

AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
1588,17 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Mediano Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 444.687.600

1.3 Rehabilitación Parque y Plazoleta de Santa Rosa: Puerta de Santa Rosa

- Conformar una terraza extendiendo el área del paso junto a la fachada de la iglesia, respetando su actual nivel, hasta cubrir la totalidad del área de la anterior zona verde en forma de cuña, hoy delimitada por una reja. La diferencia entre este nivel y el del andén de la 10 permitirá localizar bajo la terraza, los locales de los librerías que se abrirán directamente hacia el flujo de peatones.
- Bajo la terraza junto al extremo donde se estrecha la cuña se localizarán baños públicos.
- La terraza en forma de cuña mantendrá un único nivel a todo lo largo de la fachada lateral la solución de empate con el atrio de la iglesia (de nivel inferior), se llevara a cabo en correspondencia con la esquina de la Iglesia donde se estrecha la cuña.
- Deberá en lo posible mantenerse la vegetación existente tanto del atrio como de la terraza que se incorporará al tratamiento de espacio público tratado como superficie dura continua; por consiguiente se prescindirá de las actuales zonas blandas ajardinadas.



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
Plaza 9172,03 m² Est. 16308,93 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Mediano Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 27.031.774.000



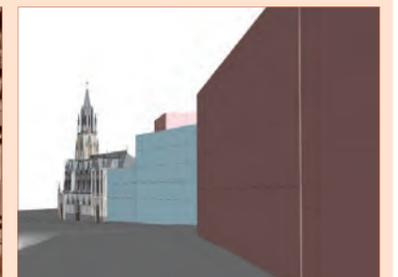
1.4 Rehabilitación y consolidación de la Plaza de San Francisco

- Extender el plano base de la Plaza hasta las edificaciones y predios de los costados occidental y oriental e integrar la calle 9 desde el ingreso al convento y el atrio de la Inmaculada hasta el retroceso en primer nivel de la plataforma del edificio de la Gobernación; y la calle 10 desde la puerta lateral de la Iglesia San Francisco hasta el ingreso de servicio de la Gobernación.
- Asegurar la continuidad espacial de la plaza entre el conjunto conventual y la Gobernación teniendo como foco de la composición la fachada del edificio de la Gobernación.
- Resolver hacia los costados occidental y oriental de la plaza los problemas que plantea la funcionalidad de la plaza en proximidad al edificio de la gobernación, tales como la parada temporal de vehículos (de comitivas de turistas o de camiones con utilerías).
- Bajo la Plaza, resolver 3 niveles de estacionamientos públicos, teniendo como base los cambios de nivel. Dentro de su funcionamiento se debe proponer elementos de amoblamiento urbano que garanticen el uso adecuado del mismo, tales como baños públicos, bancas, ilu-

AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
4821,75 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Corto Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 7.232.625.000

1.5 Edificio Sede Gobierno Centro Historico: Puerta de La Ermita

- Edificio (público de carácter institucional) que recomponga las dos perspectivas referidas, obtenidas tanto desde el puente como desde la avenida. La volumetría, altura, perfil y alza del edificio deberán empatar Ermita y con el edificio de la Colombiana de Tabaco calle de por medio.
- La implantación del edificio debe responder a los cambios puntuales tanto positivos como negativos ocurridos en el entorno: deberá respetar la vegetación existente, mantener el tratamiento como fachada la antigua culata de la edificación contigua a la Ermita por la calle 13 y deberá reducir a fondo el edificio en altura contiguo al teatro, neutralizando sus impactos negativos en la escala de las edificaciones del conjunto.
- Dicha implantación igualmente deberá retomar el efecto de valoración, como plano intermedio de teatro Jorge Isaac y del edificio Zacour, que creaba el giro de de la fachada corta del Alférez, que al mismo tiempo recompondrá los planos del cono visual que entre los paramentos de la calle 12 fugan hacia la plaza de Caicedo.



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PRO RAMA UN ESPACIO PUBLICO PARA TODOS

LINEA DE ACCION

Cualificación del espacio público, con la intervención en recorridos relevantes, que puedan garantizar el disfrute ciudadano, revalorándolos como puntos tradicionales de ingreso tanto peatonal como vehicular y visibilizando en su recorrido los distintos BIC del Grupo Arquitectónico, Recinto y Obras de Ingeniería que los conectan.

NORMAS QUE LO RIGEN

AMBITO NACIONAL
NTC4143, NTC4279, NTC4145, NTC4201, NTC4140 y demás Normas concordantes: Compendio accesibilidad arquitectónica al medio físico
Ley 527 de 1999
Ley 361 de 1997.
Decreto 1538 de 2005
Decreto 2331 de 2007.
Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial.
Ley 1185 de 2008
Decreto 763 de 2009.
Decreto 2941 de 2009. Decreto 1504 de 1998.
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10

AMBITO MUNICIPAL
Acuerdo 069 de 2000-POT
Plan Maestro de Ciclorutas
2005 Estudio Técnico
Acuerdo 0232 de 2007
Decreto 0615 de 2008
Decreto 4110200816 de 2010 MECEP

LINEAMIENTOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

PATRIMONIO URBANO

- Conservar el trazado y paramentos originales.
- Privilegiar en todos los itinerarios los BIC tanto en su individualidad como en su conjunto, permitiendo su uso y disfrute, realizando sus valores Históricos, Simbólicos y Estéticos.
- Identificar en cada itinerario su respectiva toponimia nombre Histórico de la Calle o Carrera y de cada uno de los BIC del grupo Arquitectónico, del Espacio Público, obra de Ingeniería o monumentos presentes en el recorrido de las mismas.
- Enfatizar en el itinerarios las visuales cercana y lejanas.

AMBIENTAL

- No se permite la incorporación de vegetación o arborización adicional a la existente, con excepción de la calle 8.
- Se permite la eliminación de aquellos individuos vegetales que afecten o atenten contra los valores de los BIC.

ESPACIO PUBLICO

- Cumplir la normatividad nacional vigente sobre accesibilidad al medio físico.
- Incluir un mobiliario que complemente la actuación en el plano base, en concordancia con el Manual MECEP.
- Señalización y mobiliario. El diseño de los elementos que conforman la señalización de tráfico e identificación de predios, monumentos o lugares de interés, será en concordancia con las disposiciones del PEMP.

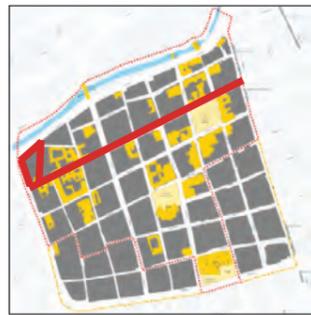
SERVICIOS PUBLICOS Y DOMICILIARIOS

- Considerar en la estructura de los pisos, de la calzada vehicular y las aceras, soluciones subterráneas para el manejo de todos los servicios públicos.

VIAL Y DE TRANSPORTE

- Ampliación de andenes con la respectiva modificación de la sección vial.
- Tratamiento de la superficie de tráfico peatonal y vehicular, de acuerdo a Manual MECEP.
- Diseño de elementos de canalización de aguas lluvias.

2. ITINERARIO DE LA COLONIA A LA MODERNIDAD



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
8121,88 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Corto Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 2.436.564.000



2.1 Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 4 desde la calle 5 hasta la calle 13.

- Ampliación de Anden, modificación de la sección vial a un carril.-
- El diseño del espacio público de la carrera 4 tendrá un cambio marcado en su sección en el tramo que corresponde entre la calle 5 y la calle 8 (es más angosto) y entre la calle 8 y la calle 13 será mucho más ancho. Lo que implica que se mantiene una medida mínima de la calzada vehicular y variará la dimensión del andén con el propósito de garantizar como mínimo la circulación de dos personas a la vez.
- Se le dará continuidad a la circulación peatonal en las intersecciones a través de pompeyanos.



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
890,9 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Corto Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 133.635.000



2.2 Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 6 o Calle de la Escopeta entre Avenida Colombia y Carrera 4.

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la calle de la Escopeta será de un solo carril, tal como existen actualmente con textura (adoquines), el peatón y vehículo a un mismo nivel, diferenciado por bolardos.
- Mejorar la imagen urbana de conectividad entre el puente peatonal que conduce del Centro al CAM y la Calle de la Escopeta.



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
1294,5 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Mediano Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 181.230.000

2.3 Proyecto Balcón Avenida Colombia.

- Conformar los costados demolidos en 1968 de la manzana 218 a partir de los predios sobrevivientes que dan hacia la calle de la escopeta, para lo cual deberán habilitarse como fachada sus irregulares frentes posteriores, abriéndose hacia la vía de conexión del SITM hacia la avenida Colombia. Además se debe prever incluir dentro del proyecto los retazos de zonas verdes, hoy espacio público residual, o la cesión de área de los mismos como espacio público.
- Estos frentes reconformados tendrán como línea de paramento la que determine la construcción de un andén- terraza continuo paralelo a la vía curva, trazado a partir de los actuales muros de contención que confinan dicha vía, iniciando a partir del fin de la culata del edificio republicano de la cuarta; la altura variable de este andén-terrazza respecto a la vía tendrá por función unificar el conjunto del nuevo proyecto, la cual, según se requiera, podrá tener, en correspondencia con los distintos predios, un tratamiento a terrazas escalonadas. Se accederá a los predios desde el andén-terrazza por rampas o escaleras con sus tramos paralelos a este andén.



3. ITINERARIO DE LA CULTURA



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION
5856,64 m²
ESCENARIO DE EJECUCION
Mediano Plazo
RANGO DE COSTOS
\$ 732.080.000



3.1 Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 5 desde la calle 5 hasta la calle 13.

Este itinerario se desarrolla en la carrera 5 entre calles 5 y 13.

Su nombre obedece a la necesidad de conectar los nodos culturales urbanos que existen en el Centro y que tienen una gran oferta de servicios culturales para toda la ciudad, razón por la cual se debe facilitar el amplio flujo de visitantes

- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la carrera 5 entre calles 5 y 8 será de un solo carril (Ver imagen 12); y entre calles 8 y 13 de dos carriles (Ver imagen 13).
- En las intersecciones viales se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos en forma paralela a la carrera.



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA UN ESPACIO PUBLICO
PARA TODOS

LINEA DE ACCION

Cualificación del espacio público, con la intervención en recorridos relevantes, que puedan garantizar el disfrute ciudadano, revalorándolos como puntos tradicionales de ingreso tanto peatonal como vehicular y visibilizando en su recorrido los distintos BIC del Grupo Arquitectónico, Recinto y Obras de Ingeniería que los conectan.

NORMAS QUE LO RIGEN

AMBITO NACIONAL
NTC4143, NTC4279, NTC54145, NTC4201, NTC4140 y demás Normas concordantes: Compendio accesibilidad arquitectónica al medio físico
Ley 527 de 1999
Ley 361 de 1997.
Decreto 1538 de 2005
Decreto 2331 de 2007.
Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial.
Ley 1185 de 2008
Decreto 763 de 2009.
Decreto 2941 de 2009. Decreto 1504 de 1998.
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10

AMBITO MUNICIPAL
Acuerdo 069 de 2000-POT
Plan Maestro de Ciclorutas
2005 Estudio Técnico
Acuerdo 0232 de 2007
Decreto 0615 de 2008
Decreto 4110200816 de 2010 MECEP

LINEAMIENTOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

PATRIMONIO URBANO

- Conservar el trazado y paramentos originales.
- Privilegiar en todos los itinerarios los BIC tanto en su individualidad como en su conjunto, permitiendo su uso y disfrute, realizando sus valores Históricos, Simbólicos y Estéticos.
- Identificar en cada itinerario su respectiva toponimia nombre Histórico de la Calle o Carrera y de cada uno de los BIC del grupo Arquitectónico, del Espacio Público, obra de Ingeniería o monumentos presentes en el recorrido de las mismas.
- Enfatizar en el itinerarios las visuales cercana y lejanas.

AMBIENTAL

- No se permite la incorporación de vegetación o arborización adicional a la existente, con excepción de la calle 8.
- Se permite la eliminación de aquellos individuos vegetales que afecten o atenten contra los valores de los BIC.

ESPACIO PUBLICO

- Cumplir la normatividad nacional vigente sobre accesibilidad al medio físico.
- Incluir un mobiliario que complemente la actuación en el plano base, en concordancia con el Manual MECEP.
- Señalización y mobiliario. El diseño de los elementos que conforman la señalización de tráfico e identificación de predios, monumentos o lugares de interés, será en concordancia con las disposiciones del PEMP.

SERVICIOS PUBLICOS Y DOMICILIARIOS

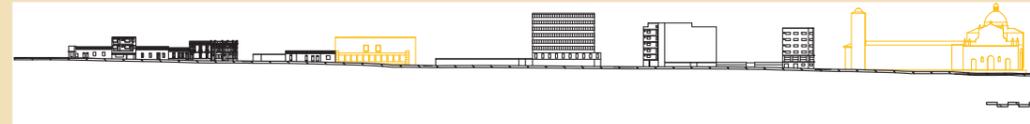
- Considerar en la estructura de los pisos, de la calzada vehicular y las aceras, soluciones subterráneas para el manejo de todos los servicios públicos.

VIAL Y DE TRANSPORTE

- Ampliación de andenes con la respectiva modificación de la sección vial.
- Tratamiento de la superficie de tráfico peatonal y vehicular, de acuerdo a Manual MECEP.
- Diseño de elementos de canalización de aguas lluvias.



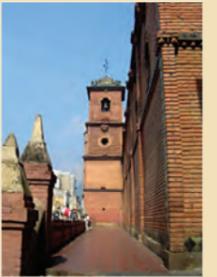
AREA ESTIMADA DE INTERVENCION	3625,81 m²
ESCENARIO DE EJECUCION	Mediano Plazo
RANGO DE COSTOS	\$ 1.087.743.000



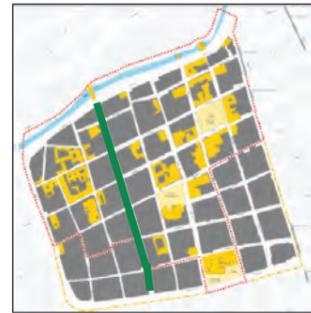
4. ITINERARIO DE SAN FRANCISCO

4.1 Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Carrera 6 desde la calle 5 hasta la calle 9

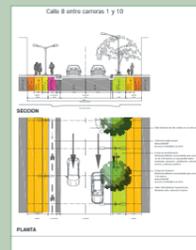
- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario sobre la carrera 6 entre calles 5 y 9 será de un solo carril.
- En las intersecciones viales se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos en forma paralela a la carrera.



5. ITINERARIO PAISAJISTICO AMBIENTAL



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION	10367,34 m²
ESCENARIO DE EJECUCION	Mediano Plazo
RANGO DE COSTOS	\$ 3.110.202.000



5.1 Rehabilitación del espacio urbano lineal contenido en el itinerario: Calle 8 desde la Avenida Colombia hasta la carrera 10

- Ampliación de Anden, modificación de la sección vial a dos carril.
- Adoptar los criterios de diseño de espacio público (andén, mobiliario, señalización, materiales y demás especificaciones técnicas) contenidos en el MECEP, en las normas técnicas nacionales de accesibilidad y en los criterios de valoración del PEMP.
- La sección transversal de este itinerario entre la Av. Colombia y la Carrera 10 será de dos solo carriles, en la margen occidental tendrá una ciclorruta unidireccional y en la margen oriental una franja de mobiliario urbano y arborización.
- La arborización a utilizar será la que disponga el POT (Acuerdo 069 de 2000), el MECEP y PEMP.
- La arborización existente en la calle 8 dependiendo de su valoración será reubicada.
- En las intersecciones viales de la calle 8 con los itinerarios históricos de las carreras 4, 5 y 6, se le dará continuidad a la circulación peatonal a través de pompeyanos que resuelva a nivel las cuatro intersecciones (en forma de cruz).
- Se dispondrá de una bahía de parada del SITM –MIO Alimentador entre las carreras 6 y 8



6. ITINERARIO PAISAJISTICO ARQUEOLOGICO



AREA ESTIMADA DE INTERVENCION	Int. Av Colombia
ESCENARIO DE EJECUCION	Corto Plazo
RANGO DE COSTOS	\$ 390.000.000



6.1 Apropiación del Itinerario Avenida Colombia: Calle 6 hasta calle 13

- Para la puesta en valor del muro en piedra de la calle 8 se deberán realizar ajustes puntuales al proyecto en construcción del edificio de la futura sede bancaria que posibiliten su disfrute desde los sótanos del nuevo edificio, procedimiento que podría acompañarse con la apertura de una grieta, a nivel del andén y debidamente protegida, que permita su observación desde el espacio público. Con este muro tiene inicio desde el occidente el recorrido arqueológico propiamente dicho que concluye con la representación o puesta en escena en el plano base del paseo de los vestigios que se localizaron en inmediaciones de la Ermita.
- Esta representación cobrará forma en un tratamiento de pisos del paseo que permita recrear, a partir de un diseño geométrico que integre el perfil en planta de los elementos descubiertos, la riqueza de estratificaciones históricas de esta emblemática zona de la ciudad; incluyendo una muestra representativa de estos elementos dispuestos en exacta correspondencia con el sitio donde fueron hallados. En este sentido son de especial interés: un fragmento del muro barrera, la última hilada de los ladrillos de los aproches del puente Ortiz (que se continuarán sobre la 12 y se completarán con el rescate de la primera fase constructiva del puente ya propuesto por este PEMP) y muy particularmente el patio colonial empedrado.

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA HAGAMOS MAS ACCESIBLE
EL CENTRO HISTORICO

LINEA DE ACCION

El PEMP propone una nueva modalidad de dotación de estacionamientos públicos para mejorar las condiciones de accesibilidad de usuarios, trabajadores y residentes al centro. La modalidad es la dotación subterránea de estacionamientos en espacios públicos. Proyectos que deben ir acompañados de dotación de baños públicos, previendo el diseño de su ingreso de forma estratégica desde la superficie de la plaza o plazoleta.

NORMAS QUE LO RIGEN

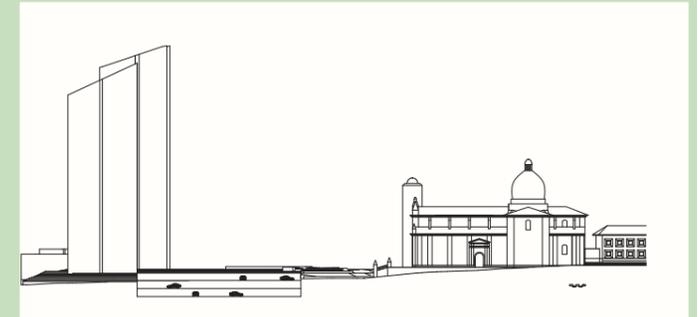
AMBITO NACIONAL
NTC4143, NTC4279, NTCS4145, NTSC4201, NTSC4140 y demás Normas concordantes: Compendio accesibilidad arquitectónica al medio físico
Ley 527 de 1999
Ley 361 de 1997.
Decreto 1538 de 2005
Decreto 2331 de 2007.
Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial.
Ley 1185 de 2008
Decreto 763 de 2009.
Decreto 2941 de 2009. Decreto 1504 de 1998.
Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10

AMBITO MUNICIPAL
Acuerdo 069 de 2000-POT
Plan Maestro de Ciclorutas
2005 Estudio Técnico
Acuerdo 0232 de 2007
Decreto 0615 de 2008
Decreto 4110200816 de 2010 MECEP

1. ESTACIONAMIENTO PLAZA DE SAN FRANCISCO



AREA ESTIMADA DE INTERVENCIÓN	16309 m ²
ESCENARIO DE EJECUCIÓN	Mediano Plazo



1. ESTACIONAMIENTO PLAZOLETA DE MERCURIO



AREA ESTIMADA DE INTERVENCIÓN	9 m ²
ESCENARIO DE EJECUCIÓN	o Plazo
RANGO DE COSTOS	66 0 600

En la zona de influencia del centro, en el cruce de la calle 5 y la carrera 10, se encuentra actualmente la plazoleta de Mercurio. Teniendo en cuenta que esta plazoleta tiene una localización y topografía estratégica, la primera por ser una zona altamente transitada por el tráfico vehicular de la ciudad y la segunda marcada por un pronunciado desnivel de norte a sur, se convierte en un sitio estratégico de parqueaderos subterráneos para atender la demanda del Centro y de los equipamientos cercanos como el de Comfenalco.

El acceso y salida de vehículos a este parqueadero se debe generar sobre la calle 6 en la esquina sur, que facilita su funcionamiento sin mayores desmanes en el tráfico.



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA CONSOLIDACION DEL PATRIMONIO CULTURAL
LINEA DE ACCION

Proteger, conservar y sostener los bienes interés cultural de mayor valor patrimonial del Centro Histórico de Cali, como legado para las generaciones futuras y así garantizar la consolidación del patrimonio cultural.

NORMAS QUE LO RIGEN

AMBITO NACIONAL NTC4143, NTC4279, NTCS4145, NTSC4201, NTSC4140 y demás Normas concordantes: Compendio accesibilidad arquitectónica al medio físico Ley 527 de 1999 Ley 361 de 1997. Decreto 1538 de 2005 Decreto 2331 de 2007. Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial. Ley 1185 de 2008 Decreto 763 de 2009. Decreto 2941 de 2009. Decreto 1504 de 1998. Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10	AMBITO MUNICIPAL Acuerdo 069 de 2000-POT Plan Maestro de Ciclorutas 2005 Estudio Técnico Acuerdo 0232 de 2007 Decreto 0615 de 2008 Decreto 4110200816 de 2010 MECEP
--	--

LINEAMIENTOS

Para el desarrollo de este programa, además de la disposición de la norma del PEMP en la que se especifica los tipos de obras permitidas para cada uno de los BIC, igualmente es necesario que el ente gestor o quien haga sus veces disponga de un comité técnico asesor que acompañe a los administradores de los BIC, en el diagnóstico del estado de los inmuebles y definir las intervenciones requeridas conforme al Decreto 763 de 2009. Adicionalmente, la administración municipal conjuntamente con el Ente Gestor debe vincular un programa de incentivos de auxilio al patrimonio necesarios para subsidiar las intervenciones de los inmuebles (privados/privados) con valor patrimonial, para garantizar la sostenibilidad de los valores estéticos de los inmuebles y del sector urbano en términos generales.

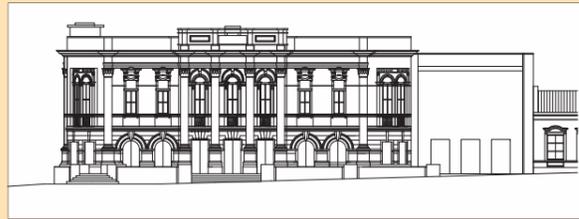
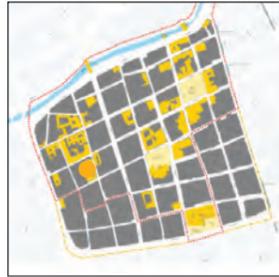
1. RESTAURACION PUENTE ORTIZ



El presente Plan propone poner en valor la primera fase, sacándola a la luz a partir de nuevas excavaciones que rescaten el puente actual, se deben realizar en la zona anteriormente conocida como Avenida del Libertador hoy Paseo Bolívar. En esta área, antiguamente una playa del río Cali, continuaba el puente con una estructura de arcos más pequeños y distanciados de los que hoy salvan el cauce del río; esta estructura está enterrada bajo el paseo Bolívar y tiene una longitud aproximada del doble de la del puente hoy visible. Para rescatarla son esenciales los ladrillos que corresponden a los apoyos o estribos del antiguo puente ya desmontados y embalados. Con ellos se pueden reintegrar las eventuales lagunas de los arcos y de las estructuras enterradas y restituir barandales y elementos de remate del puente construido por el padre Ortiz. Tendremos así simultáneamente el puente Ortiz, en sus dos fases constructivas más importantes y se habrá realizado de esta manera un aporte definitivo a la memoria de la ciudad que sin duda confirmará y acentuará su valor que como hito urbano



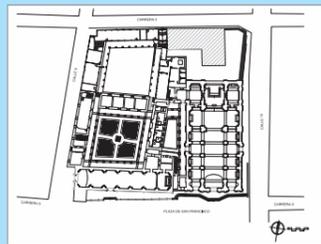
2. RESTAURACION TEATRO MUNICIPAL



Son evidentes en el teatro los efectos de las diversas patologías (físicas, mecánicas, químicas, biológicas) que afectan muros y carpinterías. Todo lo cual debe ser abocado por un proyecto integral de restauración que demanda con urgencia el edificio



3. RESTAURACION Y CONSOLIDACION DEL CONJUNTO DE SAN FRANCISCO



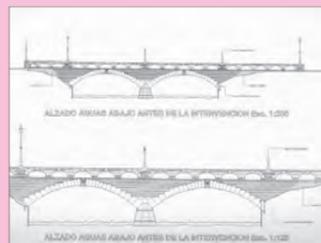
En este conjunto que ocupa toda una manzana se estratifican todas las épocas de la historia de la ciudad incluyendo la contemporánea presente en una edificación inconclusa y en abandono en la esquina nororiental y que debe ser intervenida para la consolidación de la manzana. Las edificaciones más valiosas del conjunto (Iglesia de San Francisco, de la Inmaculada, claustro de San Joaquín), han experimentado diversas intervenciones a lo largo del siglo XX, las más importantes las de Borrero y Ospina por los daños causados a la iglesia San Francisco en el terremoto de 1925 que determinaron la reconstrucción de la cúpula y el reforzamiento en concreto de las bóvedas en ladrillo de la nave. En los años 30 el maestro Luis Acuña introdujo modificaciones al repertorio decorativo de toda la fachada sur del complejo a la que le fueron retirados sus pañetes originales



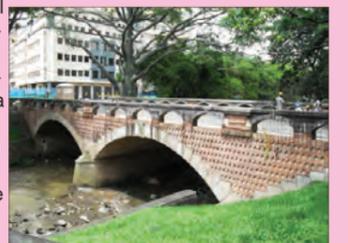
Construido en concreto armado en 1937 en la fiesta del cuarto centenario de la ciudad, se compone de un arco rebajado, de ornamentación sobria, resaltando por su elaboración formal las forjas de las luminarias de los candelabros. Por mucho tiempo se vio afectado por un puente peatonal metálico que pretendían solucionar el recorrido peatonal sobre la calle 11 que el sistema vial había vuelto traumático. Una recuperación determinada por la avanzada corrección de los herrajes del puente que ocasionaron el desprendimiento de concretos y repellos en la década de los 90 transformo la imagen del puente con el empleo de color, la adición de bancas colgadas de los barandales, y un nuevo tratamiento de pisos. Si bien esta innovación potencio su uso como espacio de estar pero afecto su imagen original. La conexión a nivel que se dispone con el hundimiento de la Avenida Colombia será una solución que contribuirá al goce del espacio urbano y el paisaje más allá de su finalidad estrictamente utilitaria.



5. REHABILITACION PUENTE DE LA CERVECERIA



Las recientes obras de ingeniería en el predio esquinero situado en la carrera 8ª con Avenida Colombia en el cual construye la su sede de una importante entidad financiera, junto al puente de la Cervecería, han revelado, en correspondencia con la calzada de la bocacalle de la 8ª, la existencia de un una alta y larga pared de muy buena factura y de gran valor estético conformada por un conglomerado de argamasa, piedra de cantera y canto rodado. Urge un Plan de Manejo para este nuevo hallazgo, que permita a través de una adecuada puesta en valor permitir su disfrute a las generaciones futuras, lo cual podría demandar ajustes puntuales al proyecto en construcción del edificio de la futura sede bancaria. Puesta en valor que posibilitaría entablar un diálogo entre dos importantes hechos construidos representativos de hitos del desarrollo económico y social de la ciudad: la vieja cervecería y la nueva entidad financiera. Dialogo que sin duda hará efectivo ese puente entre el pasado y el futuro que cree condiciones para que los caleños de hoy construyan ese tan reclamado y poco entendido sentido de pertenencia y de lugar indispensable para la afirmación de nuestra identidad.



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA MEJORAMIENTO DE LA
IMAGEN URBANA
LINEA DE ACCION

Hacer mantenimiento a las fachadas, intervenir físicamente las culatas y regular avisos y carteles de los inmuebles de valor patrimonial, con el propósito de contribuir a la recomposición de la imagen urbana del Centro Histórico de Cali, tanto en su área afectada como en su zona de influencia.

El desarrollo de programa requiere de un compromiso explícito de la Alcaldía de Cali, el Administrador del BIC y del Ente gestor, en el cual se establecen corresponsabilidades para velar por la imagen urbana del Centro Histórico de Cali.

1. SUB-PROGRAMA ENLUCIMIENTO DE FACHADAS NIVEL 1 Y 2



Actualmente el municipio de Cali a través de Control de Ornato (Artículo 141: Normas para el tratamiento de fachadas, culatas... de las edificaciones) efectúa control preventivo, de seguimiento y procesos administrativos relacionados con el enlucimiento de fachadas, que en este caso particular estaría relacionado solo con los inmuebles BIC de nivel I y II localizados en el Centro Histórico de Cali, con el propósito de mejorar la imagen urbana del sector urbano.

El ente gestor en apoyo con la administración municipal estimulará a los administradores de los BIC al constantemente mantenimiento y enlucimiento de sus fachadas a través de exenciones, para garantizar la imagen urbana del Centro Histórico de Cali.

El enlucimiento no deberá atentar con la integralidad y originalidad de la imagen del inmueble, por ello, el ente gestor establecerá un control preventivo y periódico a través de su Comité Asesor para precisar lineamientos al respecto.



2. SUB-PROGRAMA TRATAMIENTO DE CULATAS INMUEBLES NIVEL 1 Y 2



Apoyándose tanto en la aplicación normativa rigurosa de empates propuesto por el PEMP, como en el manejo arquitectónico de acabados (revoques, repellos, texturas, pintura) y artístico de aquellas culatas cuya presencia es inevitable, se busca eliminar las consecuencias de un proceso de construcción urbana, producto de cambios normativos en el tiempo, que tuvieron como resultado la aparición de numerosas culatas sin tratamiento que refuerzan la imagen heterogénea y difusa del Centro Histórico.

Existe en Cali una tradición al respecto que es necesario recuperar no solo en el ámbito de las edificaciones en altura sino también en las construcciones genéricas de dos y tres pisos o de espacios residuales producto de ampliaciones viales, que por su aparición las generaron. Este programa debe ser impulsado y direccionado por el ente gestor incentivando a:

- Los administradores de los BIC como contrapartida a algún beneficio de subsidio o exención para garantizar el tratamiento arquitectónico de culatas.
- Realizar concursos públicos para la ejecución de obras de arte urbano.

La presencia de las culatas en el Centro es predominante e inherente a lo largo de su desarrollo, es importante que se les dé un tratamiento uniforme con la fachada o propiciando un fondo que resalte el bien de interés, adicionalmente se pueden realizar intervenciones sobre inmuebles de Nivel 2 generando una nueva fachada, siempre y cuando sea coherente con la estructura espacial a su interior. En el caso de edificios de Nivel 3 se acoge la propuesta del componente urbano. Es importante en los nuevos proyectos no generar culatas y habilitar un aislamiento en las sobreelevaciones que permitan que las aperturas de fachada no generen servidumbres.

3. SUB-PROGRAMA REGULACION DE AVISOS Y CARTELES



Debido a la invasión actual y desmedida imagen publicitaria que los locales comerciales ofrecerá los usuarios y residentes del Centro Histórico, deteriorando su imagen urbana, es necesario que se regule el manejo de avisos y carteles de forma general tanto en el área afectada como en la zona de influencia. Es por ello, que el Comité Asesor del ente gestor establecerá las alternativas o las formas de carteles y avisos convenientes (en diseño y material) que los comerciantes puedan adaptar a sus locales comerciales para que se genere el menor impacto de imagen urbana del BIC y así se garantice la imagen de Centro Histórico.

Este programa igualmente estará regulado por la norma urbana propuesta por el PEMP.

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA DE VIVIENDA

LINEA DE ACCION

revitalizar la función residencial del Centro Histórico, tanto en el área afectada como en su zona de influencia para la recuperación social del Sector Urbano.

El PEMP a través de este programa propone sostener la residencia actual e incrementarla como una forma de asegurar la sostenibilidad del Centro Histórico, es un imperativo del plan. Por ello, este tema tan importante requiere no solo de normatividad sino de un programa específico, con cuatro modalidades, en los siguientes términos:

1. Vive el Frente de Agua del río Cali.
2. Vive el Centro Cultural e Histórico.
3. Permanezcamos en lo nuestro
4. Habitemos nuestros edificios.

En el primero, el paseo público generado por el proyecto de la Avenida Colombia es una oportunidad para los inmuebles y predios que tienen fachada y frente sobre la avenida, pues potencializa el uso de vivienda en los pisos superiores, con visuales y calidades ambientales que ningún otro sitio del centro proporciona, por la rivera del río Cali y el Paseo Bolívar. Este tipo de vivienda tiene que ser incentivado por los privados y propietarios de los predios, de tal forma que puedan ofrecer este nuevo tipo de vivienda, la que podrá tener gran demanda por sectores de altos ingresos por las condiciones estratégicas del sector.

Los otros tres sub-programas deben ser orientados por el ente gestor con los propietarios, el primero prestando asistencia técnica a los segundos sobre los posibles tipos de intervención y asesorías en aspectos de financieros, puesto que la oferta de vivienda de estos tres sub-programas está orientada a atender la demanda de sectores más populares (sectores de ingresos medios y bajos) de la ciudad.

1. SUB-PROGRAMA VIVE EL FRENTE DE AGUA DEL RIO CALI



El hundimiento de la Avenida Colombia con su consiguiente recuperación del espacio público es por sus efectos el más importante de los proyectos en ejecución para el PEMP del Centro Histórico de Cali. Al evitar el gran impacto urbanístico del tráfico sobre las edificaciones a lo largo de la Avenida y al asegurar la presencia de un espacio público donde el peatón será el protagonista, acompañado de unas visuales amplias sobre los cerros al norte de la ciudad y una orientación respecto del asoleamiento se generan una condiciones excepcionales para desarrollar lo que en el medio urbanísticos internacional está siendo aprovechado por muchas ciudades y es la creación de un frente de Río (waterfront) donde se propone focalizar una de las modalidades del programa de vivienda del PEMP. Por sus excepcionales condiciones y el valor del suelo en el área, esta primera modalidad del programa de vivienda sería para ingresos altos.



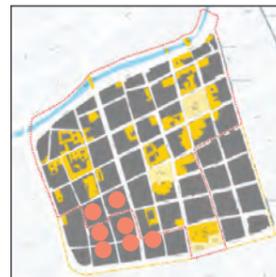
2. SUB-PROGRAMA VIVE EL CENTRO CULTURAL E HISTORICO



Una parte del área del barrio La Merced definida normativamente como institucional no ha tenido la consolidación especializada esperada, existen en cambio edificaciones tradicionales que podrían desarrollar una densificación en vivienda al interior de las manzanas y usos comerciales tradicionales en sus frentes, de tal manera que se asegure su sostenibilidad. Esta vivienda por la inmediatez al Centro Cultural, Al Teatro Municipal, a la Casa Proartes y demás instalaciones de orden cultural puede ser de gran atractivo para un tipo de usuario de ingresos medios que aprecie las bondades de esta localización. Estas intervenciones tendrían atractivos normativos que incentiven el desarrollo por manzana, a partir de un sistema de cooperación entre partícipes, los propietarios que participan con sus propiedades, los promotores con su construcción y el estado con financiación al proyecto. Este programa debe tener la flexibilidad para que según la demanda la oferta sea de mayores o menores especificaciones y exigencias arquitectónicas como el estacionamiento. Asimismo, este programa debe permitir, según el caso, la localización de usos complementarios a la vivienda tales como droguerías, tiendas, graneros, barberías, salones de belleza, etc.



3. SUB-PROGRAMA PERMANEZCAMOS EN LO NUESTRO



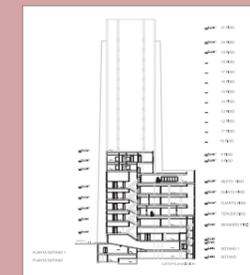
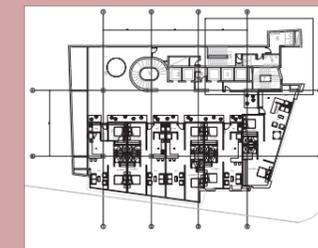
Para viviendas tradicionales de conservación arquitectónica, de residentes propietarios que carecen de recursos para su mantenimiento cuya base será la asistencia técnica y financiación para su recuperación y re densificación por un procedimiento predio a predio propiciando un aumento de la formas de vivienda de alquiler o de venta a través de copropiedad.



4. SUB-PROGRAMA HABITEMOS NUESTROS EDIFICIOS



Busca aprovechar la infraestructura existente rehabilitable para usos de vivienda. Esta modalidad de localización no específica y sería un trabajo de detalle a realizar por el ente gestor.



PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN
CENTRO HISTÓRICO DE CALI
UN CENTRO HISTORICO PARA TODOS



PROGRAMA SOCIAL

LÍNEA DE ACCIÓN

Garantizar la apropiación social y sostenimiento del Centro Histórico de Cali (tanto área afectada como zona de influencia), a través de la ordenación de espacio público, atención a sectores vulnerables, la seguridad, la promoción turística y la cualificación del comercio tradicional.

Este programa busca complementar las obras físicas que contempla el PEMP contribuyendo con la reconstrucción del tejido social que concurre al centro, de tal forma que haya apropiación social de sus valores por parte de usuarios, residentes y comerciantes. Es responsabilidad del ente gestor conjuntamente con la Administración Municipal y el resto de las instituciones públicas y privadas, velar el sostenimiento social del Centro Histórico.



1. PROGRAMA DE CONTROL DE COMERCIO INFORMAL EN ESPACIO PÚBLICO



Uno de los graves problemas que afecta la imagen urbana del centro y restringe la movilidad tanto peatonal como vehicular, es el comercio informal que se asienta en el espacio público del Centro Histórico. Los vendedores informales localizados en el centro van incrementando de occidente a oriente hasta llegar al límite en la calle 13, siendo esta última la zona de mayor actividad comercial (Sub Área 2: Republicana Moderna) del Centro Histórico. Con las obras realizadas para las troncales del SITM- MIO ARTICULADO (Calle 13 y Calle 15) se logró despejar gran parte del espacio público, pero cuando éste entro en funcionamiento invadido de nuevo y en una magnitud aun mayor por falta de control. Esto quiere decir que sí es posible establecer medidas para mejorar la imagen urbana del centro, pero se requiere del control por parte de la autoridad pública.

Con este fin el PEMP, en cabeza del ente gestor y la administración municipal, deberán establecer políticas sobre el control del espacio público, que permita llegar acuerdos con los comerciantes, para su disposición en forma organizada en distintos puntos en el centro y así disponer de espacio público para el disfrute de todos (usuarios, residentes y comerciantes).

2. ATENCIÓN A LA POBLACIÓN VULNERABLE DEL CENTRO HISTÓRICO

El centro urbano de Cali es uno de los sitios de la ciudad que más población vulnerable (Indigentes, drogadictos, transexuales, niñez desamparada, desempleados, etc.) que se concentra, particularmente en su zona sur comprendida por los barrios Sucre, El Calvario y demás barrios aledaños; una de las zonas más deprimidas de la ciudad como consecuencia de los problemas sociales por lo que atraviesa el país y en particular la zona del sur occidente colombiano, donde hay fuertes flujos de población desplazada del campo a la ciudad por la violencia, el desempleo, maltrato familiar y demás.

Esta situación determina que la mayor parte de esta población tenga una permanencia constante en el Centro Histórico para satisfacer sus necesidades (para conseguir su sustento diario), poniendo en evidencia una grave problemática social. Razón por la cual el proceso de rehabilitación del centro no puede dejar de un lado la situación social que lo aqueja y que afecta de manera directa a residentes, usuarios y comerciantes. Aclarando sin embargo que la atención a la población vulnerable no es una tarea fácil y que por su dimensión es un problema de ciudad y de región, que no puede ser resuelto únicamente desde el centro histórico.



3. PROGRAMA DE MONITOREO DE SEGURIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO



El Centro Histórico de Cali es el mayor centro financiero de la ciudad, a la gran actividad que desarrollan las múltiples sedes bancarias que alberga, se suma el gran dinamismo de su comercio, con masiva presencia de población flotante, que ocasiona que usuarios, residentes y comerciantes se vean a diario sometidos a problemas de inseguridad. Para generar garantías de permanencia de estos tres actores claves para el funcionamiento del centro, se deberá establecer un sistema de monitoreo de seguridad pública a través de puntos de control con video o cámaras instaladas en sitios estratégicos del centro, reguladas por entes de control como la policía en coordinación con el ente gestor y la administración municipal.



4. CUALIFICACIÓN DEL COMERCIO TRADICIONAL DEL CENTRO HISTÓRICO



Una forma de incentivar y cualificar el comercio tradicional del Centro Histórico, que pervive en viviendas tradicionales de conservación arquitectónica presente en algunos inmuebles tanto del área afectada como de la zona de influencia, es generando programas de financiación con entidades bancarias y capacitación con el SENA para mejorar la comercialización de sus bienes y servicios. Condición que posibilita igualmente, crear formas organizativas para esta población con el fin de fortalecer su comercio.



5. CONSTRUCCIÓN DE UN MODELO DE TURISMO CULTURAL PARA CENTRO HISTÓRICO

La industria de los viajes y el turismo es una industria de oportunidad, su cadena productiva más allá de ser compleja, es dinámica, transformadora y generadora de riqueza. Esto es posible, con una gestión responsable catalizadora de círculos virtuosos que integren armoniosamente a las comunidades con su patrimonio, la oferta de servicios, la infraestructura básica, el amoblamiento urbano, la seguridad, entre muchos otros aspectos que son indispensables para que un área sea considerada como destino turístico.

El turismo cultural se perfila como una de las actividades que puede resultar estratégica en la recuperación de un Bien de interés Cultural - BIC. El turismo es un maravilloso pretexto para visibilizar y articular los valores socioculturales y medioambientales de las comunidades a favor de un aprovechamiento productivo de los territorios urbanos y rurales que favorece el desarrollo sostenible.

