



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001. Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD"

La Secretaría de Cultura del Distrito de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones legales, en especial las conferidas en la Ley 397 de 1997, modificada y adicionada por la Ley 1185 de 2008, el Decreto 1080 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto 2358 de 2019, el Decreto Extraordinario No.411.0.20.0516 de 2016, el Decreto 4112.010.20.0598 de 2022 y el Decreto 4112.010.20.0001 de enero de 2024, y

CONSIDERANDO:

Que en cumplimiento de los fines esenciales del Estado establecidos en el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, los artículos 7°, 8°, 70 y 72 ibídem estipulan que, el Estado debe proteger el patrimonio cultural, así como promover y fomentar el acceso a la cultura, como valores esenciales de la Nación e igualmente, el numeral 8° del artículo 95 señala como una de las obligaciones de la persona y el ciudadano la protección de los recursos culturales de Colombia.

Que la Ley 397 de 1997, modificada y adicionada por la Ley 1185 de 2008, tiene como principio fundamental la obligación del Estado y de las personas de valorar, proteger y difundir el patrimonio cultural de la Nación. De igual manera, señala dentro de sus objetivos principales la salvaguardia, protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y divulgación del patrimonio, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro, señalando en su artículo 8°, modificado por el literal b) del artículo 5° de la Ley 1185 de 2008, que a las autoridades territoriales les corresponde la declaratoria y manejo de los bienes de interés cultural del ámbito Distrital, previo concepto favorable del correspondiente Consejo Distrital o Departamental de Patrimonio Cultural, según sea el caso, definiéndose en el artículo 60¹ los consejos departamentales, distritales y municipales de cultura.

Que el párrafo 1° del artículo 7° de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 4° de la Ley 1185 de 2008 señala que: "La composición de los Consejos Departamentales y Distritales de Patrimonio Cultural será definida por las autoridades departamentales y distritales, según el caso. Para el efecto se considerarán las características del patrimonio cultural en el respectivo Departamento o Distrito y se dará participación a expertos en el campo del patrimonio mueble e inmueble, en el del patrimonio cultural inmaterial, y a las entidades públicas e instituciones académicas especializadas en estos campos. En todo caso, cuando en una determinada jurisdicción territorial haya comunidades indígenas o negras asentadas, se dará participación al menos a un representante de las mismas (...)"

Que el numeral XII del artículo 2.3.1.3 del Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el artículo 2° del Decreto Nacional 2358 de 2019, señala las competencias institucionales públicas y dispone que, a los Consejos Distritales de Patrimonio Cultural con respecto a los BIC del ámbito Distrital, les corresponde "(...) emitir los conceptos previos y cumplir las funciones análogas para el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural (...)" y con relación a la conformación de los Consejos Distritales de Patrimonio Cultural, el párrafo del artículo 2.3.2.10 ibídem señala que, deberá "(...) garantizarse la participación diversa y técnica que determina el párrafo 1 del artículo 4 de la Ley 1185 de 2008 modificadorio del artículo 7 de la Ley 397 de 1997".

¹ Artículo 60 de la ley 397 de 1997, define los Consejos de Patrimonio como "instancias de concertación entre el Estado y la sociedad civil encargadas de liderar y asesorar a los gobiernos departamentales, distritales y municipales y de los territorios indígenas en la formulación y ejecución de las políticas y la planificación de los procesos culturales." "La Secretaría Técnica de los consejos departamentales, distritales y municipales de cultura es ejercida por la entidad cultural oficial de mayor jerarquía de los respectivos entes territoriales." "Los consejos departamentales, distritales y municipales de cultura tienen la representación de sus respectivas jurisdicciones ante los consejos de planeación respectivos"

P



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

Que el artículo 2.4.1.4.1 del Decreto 1080 de 2015, define la intervención de un Bien de Interés Cultural como “todo acto que cause cambios al BIC o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si éste existe”, precisando que “la intervención comprende desde la elaboración de estudios técnicos, diseños y proyectos, hasta la ejecución de obras o de acciones sobre los bienes”, señalando el artículo 2.4.1.4.2 siguiente que “toda intervención de un BIC, con independencia de si el BIC requiere o no de un Plan Especial de Manejo y Protección, deberá contar con la previa autorización de la autoridad competente que hubiera efectuado la declaratoria”.

Que el artículo 2.4.1.4.3 del precitado decreto al señalar los principios generales de la intervención establece que “toda intervención de un BIC deberá observar los siguientes principios:

1. Conservar los valores culturales del bien;
2. La mínima intervención entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro;
3. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien;
4. Permitir la reversibilidad de la intervención si en el futuro se considera necesario;
5. Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos;
6. Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales;
7. Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas y
8. Las nuevas intervenciones deben ser legibles.”

Que por medio de la Resolución No. 1810 del 23 de junio de 2015, el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, aprobó el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico del municipio -hoy distrito- de Santiago de Cali y su zona de influencia, en el Departamento del Valle del Cauca, declarando monumento nacional, hoy Bien de Interés Cultural del ámbito nacional, señalando los tipos de obra según el nivel de intervención de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 10. TIPOS DE OBRA PERMITIDOS SEGÚN EL NIVEL DE INTERVENCIÓN. De conformidad con el artículo 20 del Decreto Nacional número 763 de 2009, en cada nivel de intervención se permiten los siguientes tipos de obra:

Tipo de obra	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
	Conservación integral	Conservación del tipo arquitectónico	Conservación contextual	Lotes sin construir
Restauración	X	X	.	.
Reparaciones locativas	X	X	X	.
Primeros auxilios	X	X	X	.
Rehabilitación o adecuación funcional	X	X	.	.
Reforzamiento estructural	X	X	X	.
Reintegración	X	X	.	.
Ampliación	X	X	X	.
Consolidación	X	X	X	.
Demolición	.	.	X	.
Reconstrucción	.	.	X	.
Liberación	X	X	.	.
Modificación	.	.	X	.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD"

Obra nueva			X	X
Remodelación		X	X	

Que el artículo 2.4.1.4.6 ibidem, modificado por el artículo 17 del Decreto 2358 de 2019, precisa: "la solicitud de autorización para intervenir un BIC deberá presentarse ante la autoridad competente por su propietario, poseedor o representante legal o por la persona debidamente autorizada por estos, adicionalmente, en el caso de BIC muebles su tenedor o custodio de acuerdo con los requisitos que señalará la autoridad competente.

1. Para los BIC inmuebles, colindantes y los demás localizados en zonas de influencia. La autorización constará con la misma fuerza vinculante en resolución motivada (RM) o concepto técnico (CT) emitido por la autoridad competente, en la cual se señalará el tipo de intervención autorizada, de conformidad con lo establecido en el PEMP en caso de contar con este y de conformidad con la siguiente tabla:

Bienes Inmuebles				
Intervenciones con PEMP				
Niveles	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Tipo de obras				
Primeros auxilios	CT	CT	CT	CT
Reparaciones locativas	CT	CT	CT	CT
Reforzamiento estructural	RM	RM	CT	CT
Adecuación	RM	RM	CT	CT
Restauración	RM	RM	CT	NA
Obra nueva	RM	RM	NA	RM
Ampliación	RM	RM	CT	CT
Demolición	RM	RM	RM	RM
Modificación	RM	RM	CT	CT
Reconstrucción	RM	RM	CT	CT
Cerramiento	CT	CT	CT	CT

(...) Parágrafo 1°. En la resolución o concepto técnico por medio del cual se autoricen las intervenciones se deberá establecer la obligación que tiene el autorizado junto con el encargado del proyecto de informarle a la autoridad competente la fecha de inicio de obras y el cronograma de ejecución y de entregarle un informe final sobre la intervención realizada.

Parágrafo 2°. La autorización de intervenciones de que trata este artículo se evalúa de conformidad con la normatividad sobre protección del patrimonio cultural y la eventual afectación que pueda presentar el BIC.

Parágrafo 3°. Todas las autorizaciones de intervención de que trata el presente artículo sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, deben contar con la aprobación de la autoridad que efectuó la declaratoria como BIC, cuenten o no con PEMP.

Que en el artículo 71 de la mencionada Resolución 1810 del 23 de junio de 2015, Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, se establecieron las instancias de decisión según los niveles de intervención de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 71. INSTANCIAS DE DECISIÓN SEGÚN NIVELES DE INTERVENCIÓN. Para efectos de la aplicación de las condiciones de manejo en bienes localizados en el centro histórico se definen las siguientes instancias de decisión, según nivel de intervención, así:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

Nivel de intervención	Elemento que se intervendrá	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)
Niveles 2 y 3	BIC del ámbito municipal	Municipio
	Bien inmueble	Municipio

PARÁGRAFO. Todo proyecto de intervención u obra nueva debe ser presentado a la instancia de decisión competente, según corresponda, para su oportuna revisión y posterior autorización.

ARTÍCULO 72. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES. Para autorizar cualquier proyecto de intervención en bienes –muebles e inmuebles– localizados en el área afectada del centro histórico y su zona de influencia, se deberá presentar ante la autoridad competente los requisitos tanto generales como específicos que correspondan. El acto administrativo que autorice la intervención en bienes inmuebles hará parte de la documentación que se aporte para solicitar la licencia ante la respectiva curaduría urbana.

Que el párrafo 7° del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 10 del Decreto 1783 de 2021, señaló: “la licencia de construcción en bienes o sectores de interés cultural y en su área de influencia solo se podrá expedir cuando se aporte la autorización de intervención aprobada por la autoridad competente. En todo caso, se deberán atender las condiciones establecidas en el plan de manejo y protección de sector urbano declarado Bien de Interés Cultural o en el acto de declaratoria” y el numeral 8° del artículo 5° de la Resolución No. 0462 de 2017, modificado por el artículo 5° de la Resolución 1025 de 2021, expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, señaló que se debe presentar ante el curador urbano el “anteproyecto o autorización de intervención sobre bienes de interés cultural aprobada por el Ministerio de Cultura si se trata de bienes de interés cultural del ámbito nacional o por la entidad competente si se trata de bienes de interés cultural de carácter departamental, municipal o distrital, en los términos que se definen en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015”.

Que mediante el Acuerdo 0373 de 2014, se adoptó la revisión de ordinaria de contenido largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali -en adelante POT-, el cual, en desarrollo de la normativa nacional sobre manejo y protección del patrimonio, en el Capítulo IV “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali”; artículos 108 al 141, dispone la definición de Patrimonio Cultural de Cali, las escalas, los componentes, el inventario, las faltas contra el patrimonio, los niveles de intervención y las condiciones generales, entre otros aspectos.

Que el artículo 108 del POT establece que el Patrimonio Cultural de Santiago de Cali está constituido por: “(...) las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la comunidad, la tradición, el conocimiento ancestral, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza inmueble y mueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico, en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico, localizados en todo el territorio municipal”.

Que el Decreto Extraordinario 0516 de 2016, “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”, señala en su artículo 172 que la Secretaría de Cultura es la encargada de coordinar el Sistema Municipal de Cultura



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

en Santiago de Cali. De igual manera, establece en su artículo 173 que la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural, es competente con relación al Patrimonio Cultural de: “(...) 8. Realizar la revisión y emisión de concepto a las reformas u obras a realizar en Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional, Departamental y Municipal. 9. Verificar que las intervenciones que se adelanten en Bienes de Interés Cultural del Municipio cumplan con la normatividad vigente. 10. Coordinar el Comité de Patrimonio Municipal. 11. Emitir conceptos para la aplicación de incentivos a la conservación de bienes de interés cultural (...)”.

Que mediante Decreto No. 4112.010.20.0598 de 2022, “Por el cual se Conforman el Consejo de Patrimonio Cultural del Distrito Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali (...)”, se conformó el actual Consejo Distrital de Patrimonio Cultural de Santiago de Cali, definiendo su naturaleza, conformación y funciones, entre otros aspectos.

Que mediante Decreto No. 4112.010.20.0343 de 2024, “Por el cual se Designan los Representantes de la Academia, Sociedad Civil, Entidades y Organizaciones de Patrimonio Cultural Inmaterial para Conformar el Consejo de Patrimonio Cultural (CDPC) del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, de conformidad con el Decreto 4112.010.20.0598 de 2022”; se designaron los representantes de cada una de las ternas, previo agotamiento del procedimiento correspondiente.

Que la Secretaría de Cultura de conformidad con las competencias y facultades otorgadas, expidió la Resolución No. 4148.020.3.80.276.000079 del 23-05-2024, “Por el cual se organiza el Consejo de Patrimonio Cultural del Distrito Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones”, precisando en el artículo 3 que las funciones del Consejo de Patrimonio Cultural del Distrito Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, serán las establecidas en el artículo 5 del Decreto 4112.010.20.0598 de 2022, en virtud de las competencias del artículo 3 del mismo decreto que establece: “Corresponde al Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, emitir los conceptos previos y cumplir las funciones análogas del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, respecto de los bienes declarados como monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos u otras denominaciones efectuadas a los BIC; así como los conceptos correspondientes a las manifestaciones del Patrimonio Cultural Inmaterial propuesta por las comunidades de portadores del Patrimonio Cultural Inmaterial existentes en el distrito”. La Constitución y la normatividad vigente en relación con los temas de protección del patrimonio cultural material e inmaterial”.

Que dando cumplimiento a las facultades otorgadas al Consejo de Patrimonio Cultural del Distrito Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, se revisó la solicitud con radicado orfeo No. 202541480100007342 del día 14 de mayo de 2025, mediante la cual el arquitecto SEBASTIÁN ARCOS CHAPARRO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.046.587 expedida en Cali, portador de la Matrícula Profesional No. A139462018-1144046587, y debidamente autorizado por el señor JOSE FERNANDO ORDOÑEZ HURTADO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.911.976 expedida en Tumaco (Nariño), quien actúa en calidad de representante legal de la Asociación de Contadores Públicos del Valle del Cauca - ADECONTA, persona jurídica identificada con el NIT 890.306.061-3, propietaria de los pisos 10 y 11 en las unidades privadas oficinas 1014 - 1015 y 1016 - 1017 y terrazas zonas comunes del BIC M1-38 Edificio Edmond Zaccour, ubicado en la carrera 3 #11-32; presentó la solicitud de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

autorización del proyecto de Reparaciones Locativas, Adecuación, Restauración y Modificación del Bien de Interés Cultural del ámbito municipal, con nivel 1 de Conservación Integral, a la que se le informó por medio del radicado No. 202541480200008161 del 15 de mayo de 2025 que “el proyecto cumple con los requisitos técnicos para ser llevado a estudio del Consejo de Patrimonio Cultural del Distrito de Cali”.

Que el día 26 de mayo de 2025, se realizó la sesión de la Comisión Ad Hoc de Patrimonio Material, en la cual, a numeral 4. del orden del día: “4. Revisión de los proyectos presentados según orden de radicación”, se realizó la presentación para revisión del proyecto de intervención del BIC M1-38, en la que se le hicieron las siguientes observaciones: “La Comisión señaló que el proyecto propone pérgolas demasiado pegadas al borde, alterando el plano de fachada, por lo que se sugirió realizar una perspectiva de trabajo a nivel peatonal para evaluar el impacto, indicando que el ideal sería que las pérgolas estuvieran retrocedidas para no afectar la fachada y evitar riesgos y alteraciones visuales, especialmente en este caso de edificio simétrico, se enfatizó que las pérgolas con columnas pegadas al pretil de la terraza se verían como un añadido y no como un elemento diferenciador afectando la composición del edificio. Se indicó que la intervención debería recuperar composición del edificio en fachada y que el respeto de las fachadas debe ser completo y se señaló que la pérgola que se monta encima del pórtico lo altera y al fijar los elementos metálicos sobre esta causa un daño que debe evitarse, los consejeros pidieron que las pérgolas no deben cubrirse. Los consejeros solicitaron un estudio a nivel peatonal desde diferentes puntos de vista con las correcciones indicadas, sugirieron hacerlo desde la calle 12 y desde el bulevar. De acuerdo con lo tratado, la arquitecta Laura Gómez procede a someter a votación el proyecto, los consejeros devuelven el proyecto para que se ajuste según las observaciones”; tal como consta en el acta No. 4148.020.1.0.8.

Que el día 29 de mayo de 2025, a través de reunión presencial realizada en las oficinas de la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural, se le hicieron saber estas observaciones al arquitecto y apoderado referido. Adicionalmente, se le indicó que contaba con 30 días hábiles para subsanar las observaciones de la Comisión, so pena de entenderse desistida la solicitud, según consta en acta No. 4148.020.1.0.9.

Que posteriormente, esto es, el día 03 de junio de 2025, el arquitecto en mención, por medio del radicado No. 202541730101022702, allegó los ajustes del anteproyecto, conforme a las observaciones realizadas por la Comisión Ad Hoc.

Que el día 6 de junio de 2025, se realizó la sesión ordinaria del Consejo de Patrimonio Material, en la cual, el numeral 2. del orden del día: “2. Votación de los proyectos previamente revisados por la Comisión Ad Hoc de Patrimonio Material”, se revisó el proyecto de intervención, en la cual se concluyó, según acta No. 4148.020.1.0.15, lo siguiente: “el Consejo de Patrimonio Cultural solicitó que se indique si la pérgola tendrá cubierta y en qué material será, solicitaron también que se haga un estudio de peatón más detallado ajustando el ángulo de la cámara, incluyendo los edificios vecinos y se reitera la solicitud de realizarlo desde el bulevar, calle 11 y calle 12, se sugiere también realizar un fotomontaje desde estos ángulos. Finalmente definen que se delegará en la Comisión Ad hoc la revisión y concepto de estas observaciones”

Que el día 18 de junio de 2025, estas observaciones fueron puestas en conocimiento del arquitecto anteriormente aludido, por medio del radicado orfeo No. 202541480200011301, donde adicionalmente se le indicó que tenía 30 días hábiles para subsanarlas, so pena de entenderse desistida la solicitud.

Que el día 28 de junio de 2025 el arquitecto y apoderado del solicitante, por medio del radicado orfeo No. 202541730101189682, remitió los ajustes del anteproyecto, según las



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD"

observaciones realizadas por el Consejo de Patrimonio.

Que el día 03 de julio de 2025, se realizó la sesión de la Comisión Ad Hoc de Patrimonio Material, reunión en la cual, a numeral 3. del orden del día: "3. Revisión de compromisos pendientes de la sesión del 6 de junio de 2025", se realizó la presentación de los ajustes remitidos por el arquitecto y apoderado, dándosele viabilidad al proyecto, conforme a la siguiente conclusión: "La Comisión Ad Hoc de Patrimonio Material, revisó la información presentada, verificando que se subsanó lo requerido, por lo tanto, dan viabilidad al proyecto ya que cumplió con las observaciones realizadas", tal como consta en el acta No. 4148.020.1.0.17, remitiéndose el mismo, en consecuencia, al Consejo Distrital de Patrimonio Cultural.

Que el día 25 de julio de 2025, se realizó la sesión ordinaria del Consejo de Patrimonio Material, escenario en el cual, a numeral 2. del orden del día: "2. Revisión de los proyectos presentados previamente revisados por la Comisión Ad Hoc de Patrimonio Material", se revisó el proyecto de intervención, donde se concluyó, según consta en el acta No. 4148.020.1.0.22, lo siguiente: "El Consejo de Patrimonio Cultural, en consenso, aprobó y respaldó la viabilidad otorgada".

Que el predio ubicado en la Carrera 3 #11-32 del barrio San Pedro, con nivel 1 de Conservación Integral, se encuentra dentro del área afectada del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico, por lo tanto, la autoridad competente para realizar la autorización definitiva de la intervención que se pretende acometer en el inmueble, le corresponde a la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural, previa solicitud del propietario del inmueble o su apoderado.

Dirección inmueble	Carrera 3 # 11 -32
Matricula inmobiliaria	370-8109 oficina Edificio 370-10230 oficina 1014 y 1015 370-11345 oficinas 1016 y 1017
No. predial	A024800010901 - Edificio A024803460901- oficina 1014 y 1015 A024803470901 - oficina 1016 y 1017
NPN	760010100031100130001900010001 - Edificio 760010100031100130001901100346 - oficina 1014 y 1015 760010100031100130001901100347 - oficina 1016 y 1017

Documentación aportada por el responsable del proyecto:

A. INFORMACIÓN DOCUMENTACIÓN ASOCIADA AL PREDIO Y A PROFESIONALES RESPONSABLES DEL PROYECTO.

- Formato de solicitud de concepto de Bien de Interés Cultural MMDS01.10.01.P004.F001
- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía de la representante legal del edificio Edmond Zaccour P.H Martha Cecilia Castro Muñoz
- Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía de la representante legal ADECONTA Jose Fernando Ordoñez Hurtado
- CERTIFICADO PERSONERÍA JURÍDICA del "EDIFICIO EDMOND ZACCOUR" - PROPIEDAD HORIZONTAL con radicado No. 202541610600036001



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DE SOCIEDADES de ASOCIACIÓN DE CONTADORES PÚBLICOS DEL VALLE DEL CAUCA ADECONTA con NIT 890306061-3, persona jurídica propietaria de las oficinas 1014 - 1015 - 1016 y 1017 expedida por la CÁMARA DE COMERCIO DE CALI
- Copia de la Matrícula Profesional del arquitecto Sebastian Arcos Chaparro
- Copia de la Cédula de Ciudadanía del arquitecto Sebastian Arcos Chaparro
- Poder especial amplio y suficiente otorgado por la representante legal del Edificio Zaccour, Martha Cecilia Castro Muñoz al arquitecto Sebastian Arcos Chaparro para que radique, presente, realice y diligencie todos los trámites concernientes a la obtención de la autorización para la intervención que se requiere en el edificio Edmond Zaccour.
- Poder especial amplio y suficiente otorgado por Jose Fernando Ordoñez Hurtado, representante legal de ADECONTA, persona jurídica propietaria de las oficinas 1014 - 1015 - 1016 y 1017 al arquitecto Sebastian Arcos Chaparro para que radique, presente, realice y diligencie todos los trámites concernientes a la obtención de la autorización para la intervención que se requiere en el edificio Edmond Zaccour.
- Carta de autorización para la intervención en el piso 10, 11 y las terrazas del edificio Edmond Zaccour P. H firmado por Martha Cecilia Castro Muñoz y Jose Fernando Ordoñez Hurtado
- Memorial de Responsabilidad dirigido a la Subsecretaría de Patrimonio por parte del ingeniero civil Andres Mauricio Garzón Sanchez
- Certificado de tradición de la oficina 1016 y 1017 generado con el Pin No: 2504119791112397570
- Certificado de tradición de la oficina 1014 y 1015 generado con el Pin No: 2504115406112407741
- Certificado de tradición del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, generado con el Pin No: 2503297779111319751
- Documento de consulta de usos de suelo según áreas de actividad
- CONCEPTO DE USO DEL SUELO con Id consulta: 66d5b645eb5639e0c4083552
- Copia del Acta de Asamblea de copropietarios, en donde se aprobaron las intervenciones propuestas.
- Línea de demarcación del predio carrera 3 # 11-32.

B. INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA Y ESTUDIOS TÉCNICOS DEL PROYECTO:

- DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE: “INTERVENCIÓN EN EL BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H., PARA EL FUNCIONAMIENTO EN LOS PISOS 10 Y 11, DEL RESTAURANTE ZACCOUR BISTRÓ” elaborado por PRO SOLAR ARQUITECTURA, contiene 28 páginas
- MEMORIA DESCRIPTIVA ESTRUCTURAL
- Carta de respuesta de observaciones del Consejo de Patrimonio junio 2025 donde aporta el estudio peatonal y 9 planos de correcciones
- Carta de respuesta a observaciones del Consejo de Patrimonio con radicado No. 202541730101189682 de julio de 2025 donde acepta la localización de las pérgolas con los retrocesos acotados desde el borde de fachadas, acepta la liberación del pórtico de las pérgolas que lo impactaban y se complementa el estudio a nivel de peatón.
- Quince (15) Planos de licencia anterior.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

- Nueve (9) Planos arquitectónicos de la propuesta:
 - A101 - LOCALIZACIÓN - CUADRO DE ÁREAS - DÉCIMO PISO
 - A102 - PROPUESTA PLANTA N 11
 - A103 - PROPUESTA PLANTA CUBIERTAS
 - A104 - FACHADAS OESTE - ESTE
 - A105 - FACHADA NORTE
 - A106 - CORTE A-A
 - A107- CORTES B-B Y C-C
 - A108 - ESQUEMAS
 - A109 - RENDERS
- Cuadros de Áreas:
 - Cuadro de áreas de la propuesta:

CUADRO DE AREAS		
PLANOS PH		MODIFICACION
AREA DE LOTE	1800.00	0
AREA CONSTRUIDA SOTANO	1800.00	0
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	1785.00	0
AREA LIBRE	15.00	0
AREA CONSTRUIDA MEZZANINE	511.82	0
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	1590.00	0
AREA CONSTRUIDA TERCER PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA CUARTO PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA QUINTO PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA SEXTO PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA SEPTIMO PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA OCTAVO PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA NOVENO PISO	1655.00	0
AREA CONSTRUIDA DECIMO PISO	831.46	168
AREA CONSTRUIDA UNDECIMO PISO	240.15	150
AREA TOTAL CONSTRUIDA CON SOTANO	18343.43	
AREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SOTANO	16543.43	
INDICE DE OCUPACION	0.99	
INDICE DE CONSTRUCCION	9.19	
No PISOS	11	
No LOCALES	31	
No OFICINAS	160	
No DEPOSITOS	14	

INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOLICITUD

TABLA INFORMACIÓN GENERAL	
Propietario	Edificio: EDIFICIO EDMOND ZACCOUR PH NIT: 890312706-1 Representante legal: Martha Cecilia Castro

R



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

	Muñoz C.C 31.926.745 Oficinas 1014 - 1015 - 1016 y 1017: ADECONTA NIT: 890306061-3 Representante legal: Jose Fernando Ordoñez Hurtado C.C 12.911.976
Arquitecto (a)	Sebastian Arcos Chaparro
Matricula Profesional	A139462018-1144046587
Tipo de Proyecto	<ul style="list-style-type: none">- Reparaciones locativas- Adecuación- Restauración- Modificación

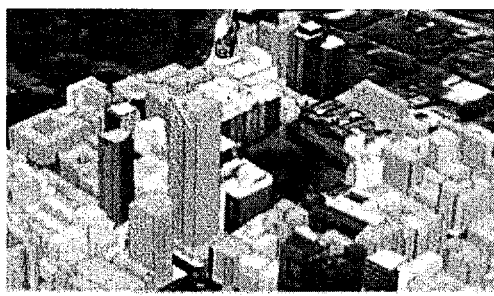
Descripción propuesta de intervención:

A continuación, se transcribe la Memoria Descriptiva que contiene la descripción y justificación del proyecto, los siguientes apartados que presentan las acciones a implementar en el inmueble según el diagnóstico y la propuesta presentada:

“Edificio EDMOND ZACCOUR P.H.

Es un bien de interés cultural, diseñado por el Arq. Philippe Mondineau en el año 1952, construido por la firma de ingenieros Borrero y Ospina para el año 1953. Lenguaje del Estilo “Art-Decó” e incorpora algunos elementos del repertorio formal moderno.

Se propone proyecto de intervención de adecuación, modificación, restauración (liberación y reintegración) y reparaciones locativas en los pisos 10 y 11 en las unidades privadas, oficinas 1014 – 1015 y 1016 - 1017 y terrazas zonas comunes, para el funcionamiento del establecimiento de comercio Restaurante Zaccour Bistró.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

IMPLANTACIÓN Y ENTORNO INMEDIATO DE EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H. El Edificio EDMOND ZACCOUR P.H. siendo un edificio patrimonial, con nomenclatura urbana Carrera 3 No. 11-32 está en la Comuna 3, en el barrio San Pedro del Centro Histórico del Distrito Especial de Santiago de Cali, ubicándolo en una de las zonas más importantes de la ciudad, donde se encuentra la principal zona administrativa y financiera, rodeado de edificios representativos y patrimoniales resaltando la gran importancia que tiene el edificio como su entorno.

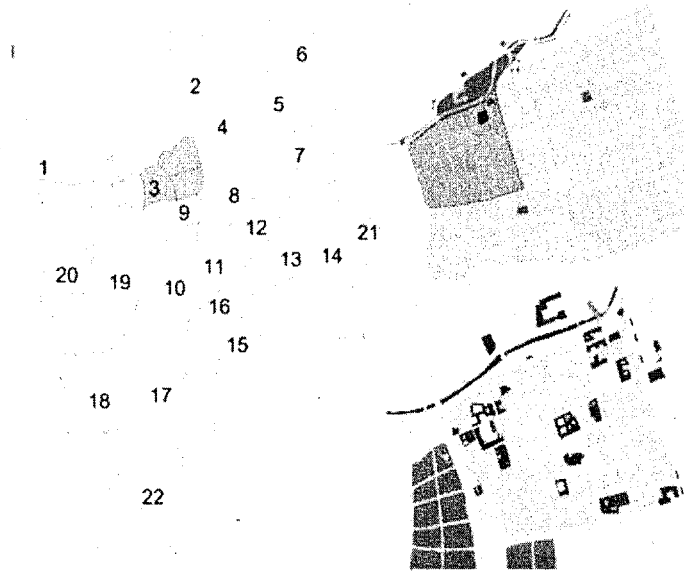


Imagen No 02, fuente. oficina de planeación Cali



Imagen No 03, fuente. oficina de planeación Cali

El Edificio EDMOND ZACCOUR P.H. lo encontramos en la manzana 248 dentro del área afectada.

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



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD"

Niveles permitidos de intervención

Nivel 1: Conservación Integral

No. MZ	No. PREDIAL	NOMENCLATURA	NIVEL DE INTERV.	NOMBRE	AMBITO DE LA DECLARATORIA	ACTO DE DECLARATORIA	CATEGORÍA
248	A024800060000	C 11 57	3	Edificio Sierra	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
248	A024800200902	K 4 45 3120	11	Edificio Banco de Bogotá	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico
248	A024800900901	K 3 32 7 10	11	Edificio Edmond Zaccour	Municipal	Acuerdo 232 de 2007	Grupo Arquitectónico

(...) Acogiendo la norma citada, se interviene los pisos 10 y 11 con la adecuación, modificación, restauración y reparaciones locativas propuestas, procurando que el Edificio EDMOND ZACCOUR P.H. Continúe reconocido como un importante ejemplo de la arquitectura moderna en Cali, destacando su diseño innovador y su papel en la historia de la ciudad, propiciando su mantenimiento y sostenibilidad con nuevos usos permitidos para una edificación comercial y de servicios que requiere de intervenciones encaminadas a preservar el patrimonio cultural, permitiendo simultáneamente la continuidad de los negocios y servicios que funcionan al interior de la edificación.

(...) La cubierta es parte sustancial dentro del proyecto de Restaurante Zaccour Bistró, las intervenciones a realizar son mínimas, busca mantener la autenticidad del edificio, evitando cambios drásticos en los materiales o el diseño original.

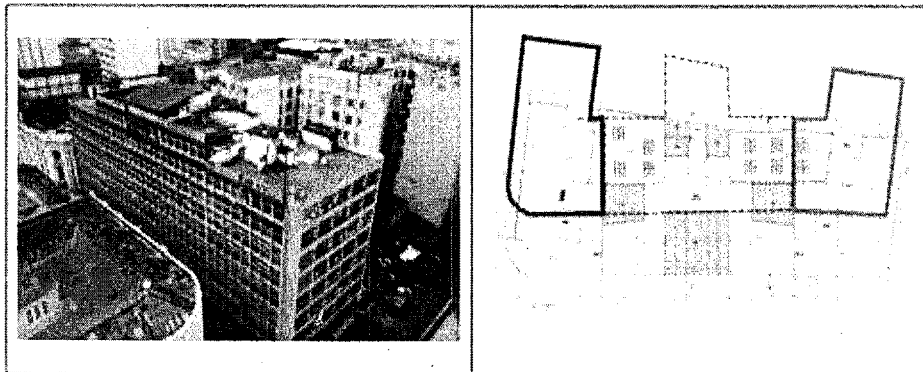


Imagen No 15. fuente elaboración propia, cubiertas en losas planas, aprovechables como terrazas. compuestas en tres módulos, dos terrazas laterales a nivel de piso 10 y uno central en piso 11



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

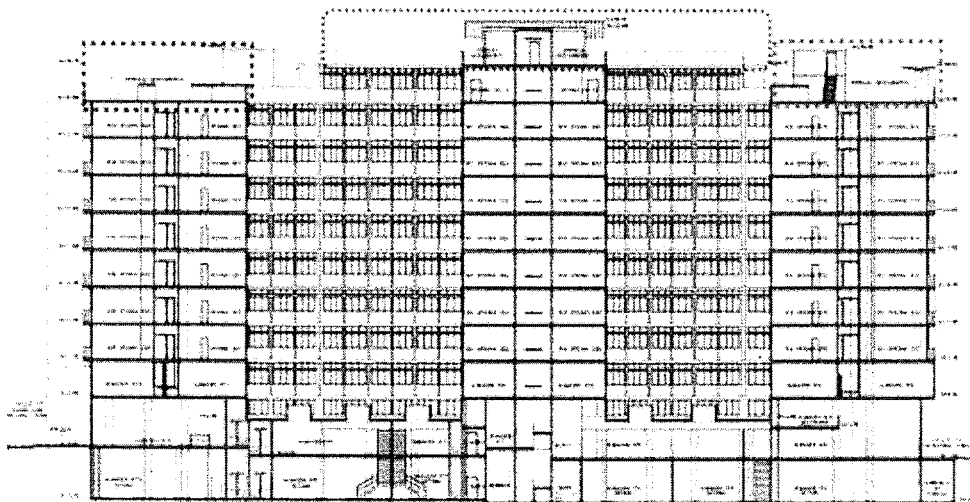


Imagen No 16. elaboración propia, terrazas, a nivel de piso 10 y uno central en piso 11

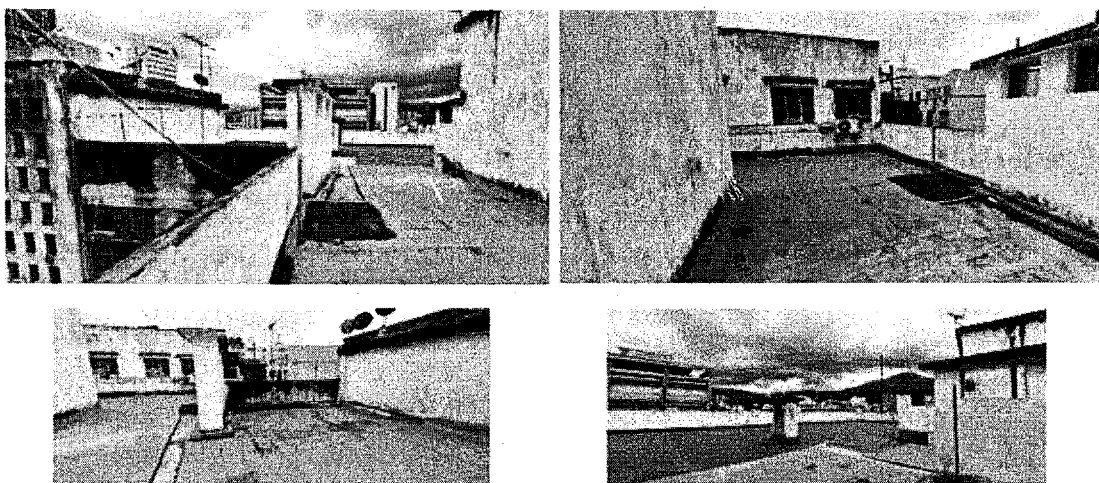


Imagen No 17. elaboración propia, terrazas, a nivel de piso 10 y uno central en piso 11

La intervención de las terrazas con el proyecto de Restaurante Zaccour Bistró, permitirá realizar labores de impermeabilización para corregir daños existentes en la losa que a la fecha permite grandes filtraciones, perjudicando los pisos inferiores, intervención considerada esencial para evitar filtraciones que puedan dañar la estructura.

(...) El proyecto no plantea ningún tipo de intervención en las fachadas del bien de interés cultural, salvo lo ya explicado en la cubierta como quinta fachada.

(...) Se retiran las diversas capas de pintura en muros repellados, preparando superficies, resanando con estuco plástico para exteriores, protegiendo contra la humedad y hongos.

(...) No se realiza ninguna intervención que afecte la estructura constructiva original, el informe del estudio de vulnerabilidad para el proyecto de Restaurante Zaccour Bistró, concluyó:

De la comparación realizada se concluye que la modificación propuesta no incrementa las solicitaciones en los elementos estructurales en más del 10%. Por lo tanto, y con base en este resultado, sustentamos normativamente que no se requiere reforzamiento estructural, ya que el aumento en carga no compromete la estabilidad ni la seguridad de la edificación conforme a la normativa vigente

(...) Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requieren, podrán incorporarse nuevos muros para la subdivisión del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciados y sean respetuosos con lo existente. Se permite la apertura de vanos solo para la comunicación de espacios,

R



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

cuando esta sea estrictamente necesaria en un proyecto de adecuación funcional.

Se plantea la intervención de restauración, encaminada a recuperar y adaptar parte del inmueble conservando y revelando aún más sus valores estéticos, históricos y simbólicos, respetando la integridad y la autenticidad de la edificación, para lo cual se realizarían algunas obras de liberación dirigidas a retirar adiciones o agregados que vayan en detrimento del inmueble, ya que ocultan sus valores y características; realizando la remoción de muros construidos en cualquier material que subdividan espacios originales y afecten sus características y proporciones; la demolición de cuerpos adosados a los volúmenes originales del inmueble, cuando se determine que afectan sus valores culturales, la reapertura de vanos originales de ventanas y puertas cerradas en las unidades jurídicas por sus anteriores propietarios y la supresión de elementos constructivos u ornamentales que distorsionen los valores culturales del inmueble. Del mismo modo se plantea dentro de la restauración propuesta obras de reintegración, dirigidas a restituir elementos que son necesarios reemplazar por su deterioro irreversible. Al realizar las restauraciones (de liberación y reintegración) se plantea realizar modificaciones variando en proporciones mínimas el diseño arquitectónico de la edificación existente sin incrementar su área construida, para permitir la adecuación, cambiando el uso de los pisos 10, 11 y las terrazas de la copropiedad de oficinas a un restaurante, garantizándose la permanencia del inmueble original.

Se trata de un edificio de locales comerciales que funcionan en el sótano, el primero y segundo piso y de oficinas en pisos superiores, estructuralmente es sistema aporticado de vigas y columnas en concreto reforzado, las unidades jurídicas están divididas con muros de ladrillo común, repellados y pintados, los que se conservan.

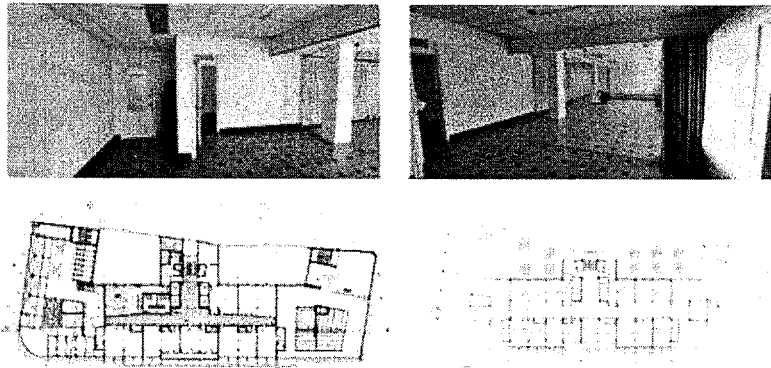


Imagen No 18, elaboración propia, modulación de unidades jurídicas establecidas por la retícula que establece el aporticado de la estructura.

(...) No se plantean intervenciones en los patios de la edificación.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

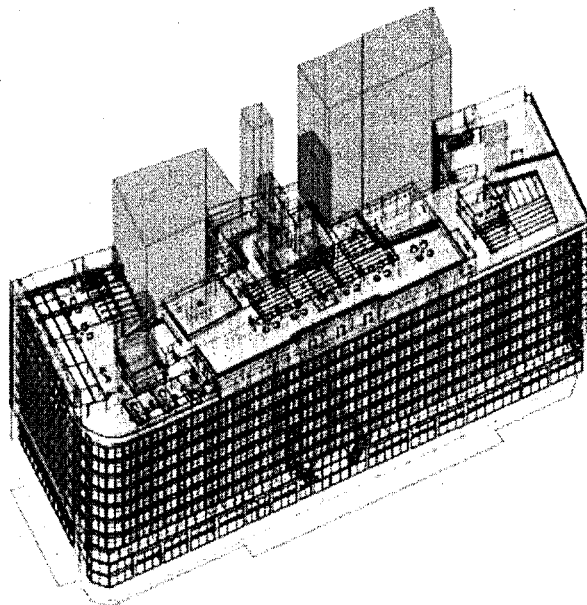


Imagen No 19, elaboración propia, se conserva en su totalidad los vacíos del edificio original.

(...) No se incrementa el área construida (bajo techo).

9. Índices de ocupación y construcción. En inmuebles del nivel 1 de intervención se mantendrán los existentes. No se modifican índices.

10. Subdivisión predial. No se permite. Solo será aplicable la subdivisión de inmuebles bajo la figura de propiedad horizontal o copropiedad.

La intervención no considera hacer subdivisiones y englobes.

TERRAZAS INTERVENIDAS Y ACCESIBILIDAD

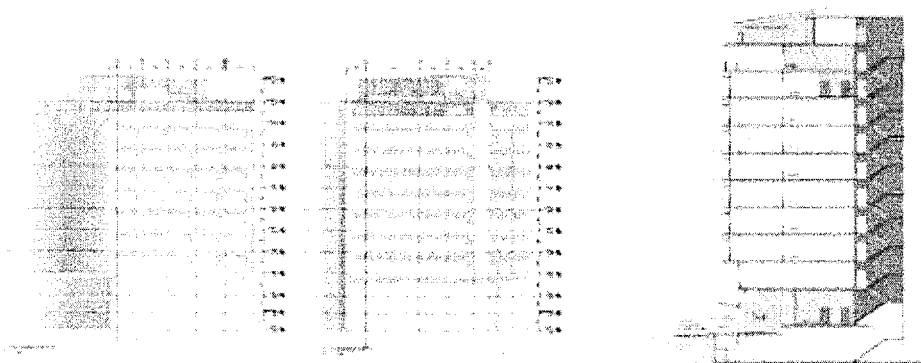


Imagen No 22, fuente. Elaboración propia, movilidad en sentido vertical, acceso desde la carrera 3 al vestíbulo de entrada principal, se toman ascensores (4 unidades) hasta el 9 piso y escaleras a los pisos del proyecto 10 y 11



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

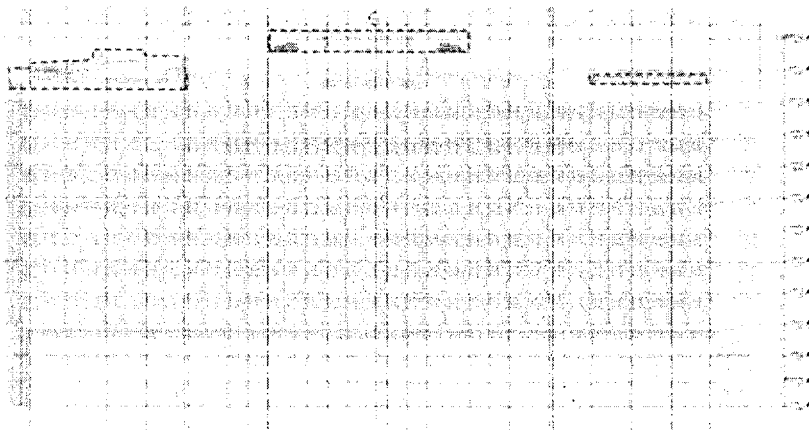


Imagen No 23. fuente. Elaboración propia. Fachada Frontal con propuesta

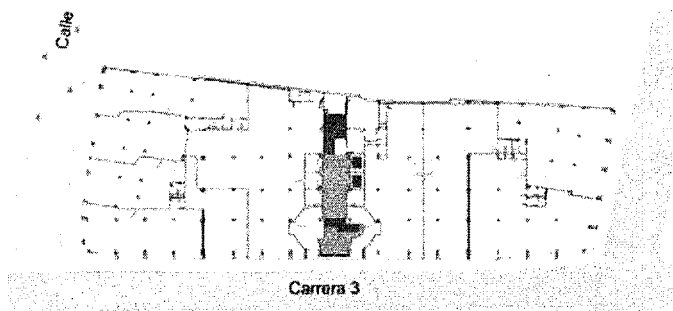


Imagen No 24, Elaboración propia, acceso desde la carrera 3 al vestíbulo de entrada principal y demás locales con acceso directo desde la vía pública, calles 11 y 12

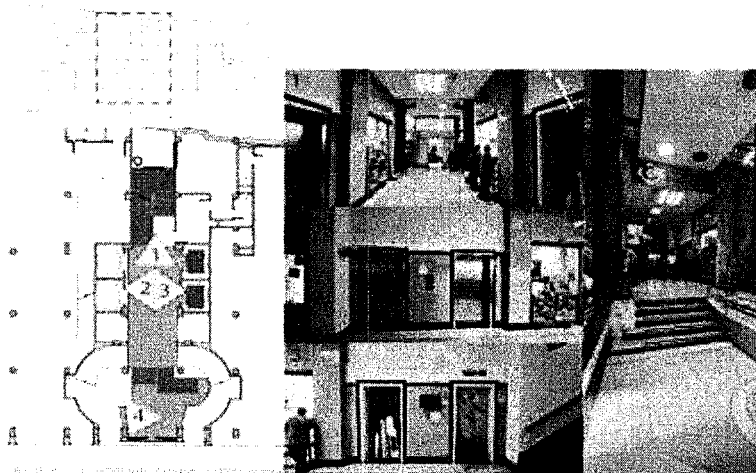


Imagen No 25, Elaboración propia, vestíbulo de entrada principal, no se interviene, se utiliza como acceso al nuevo establecimiento de comercio motivo de trámite, pisos 10 y 11



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

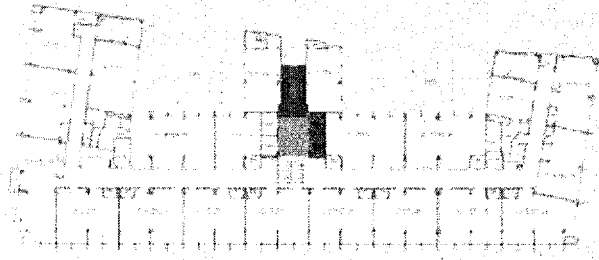
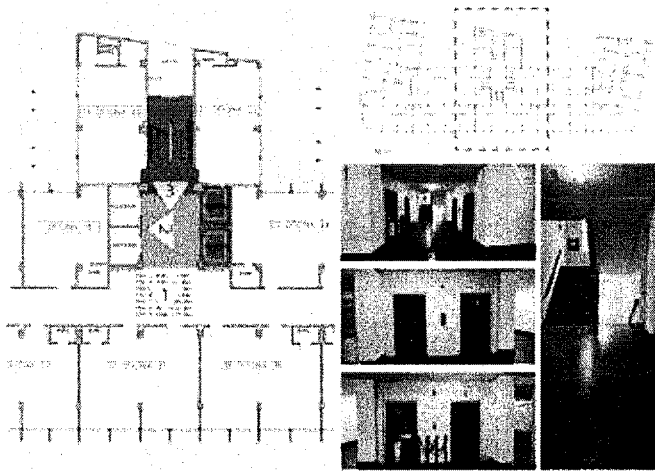


Imagen No 26. Elaboración propia, movilidad en sentido vertical, ascensores (4 unidades) hasta el 9 piso y escaleras continúan a los pisos del proyecto 10 y 11





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

Imagen No 27, Elaboración propia, movilidad en sentido vertical, acceso desde el piso 9 por escalera los pisos del proyecto 10 y 11

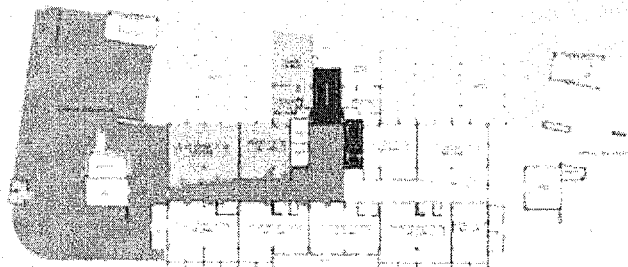


Imagen No 28, Elaboración propia, llegada al piso 10 mediante escalera del punto fijo y comunicación interna del piso 10 al 11 por escalera interna

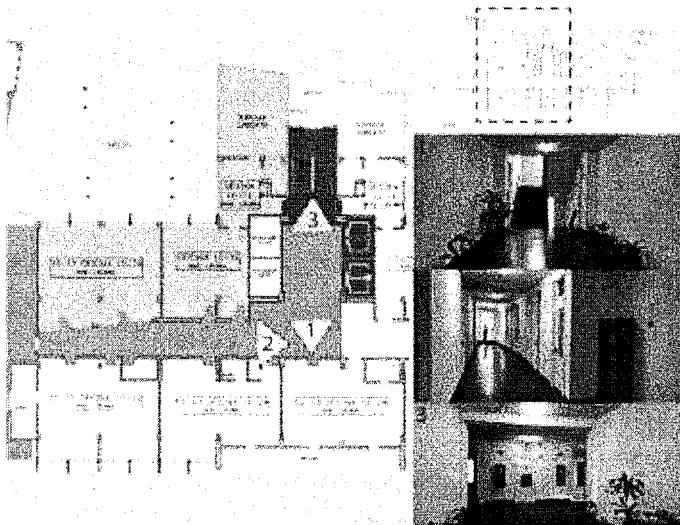


Imagen No 29, Elaboración propia, movilidad en sentido horizontal en el piso 10 desde punto fijo a oficinas a intervenir 1014-1015 y 1016-107 a través de pasillo común de circulación



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

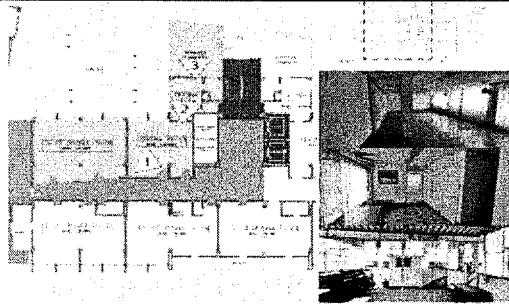


Imagen No 30, Elaboración propia, estado actual oficinas a intervenir 1014-1015 y 1016-107 en el piso 10

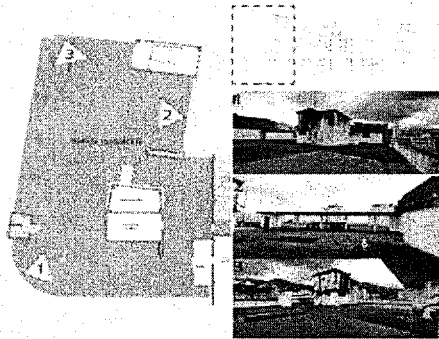
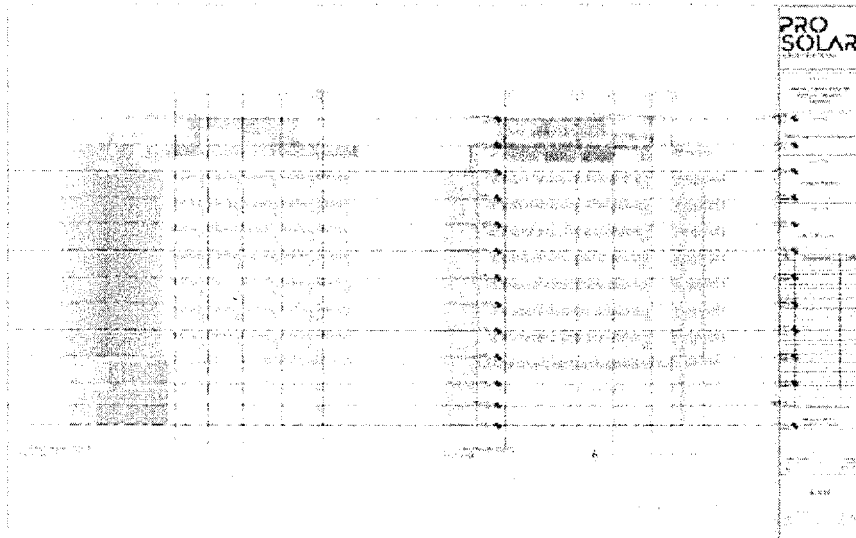


Imagen No 31, Elaboración propia, estado actual terraza calle 12 a intervenir en el piso 11

Imagen No 33, Elaboración propia, llegada por medio de escalera terraza módulo central a intervenir en el piso 11

PROPUESTA INTERVENCIÓN EN TERRAZAS



Fachadas calles 11 y 12

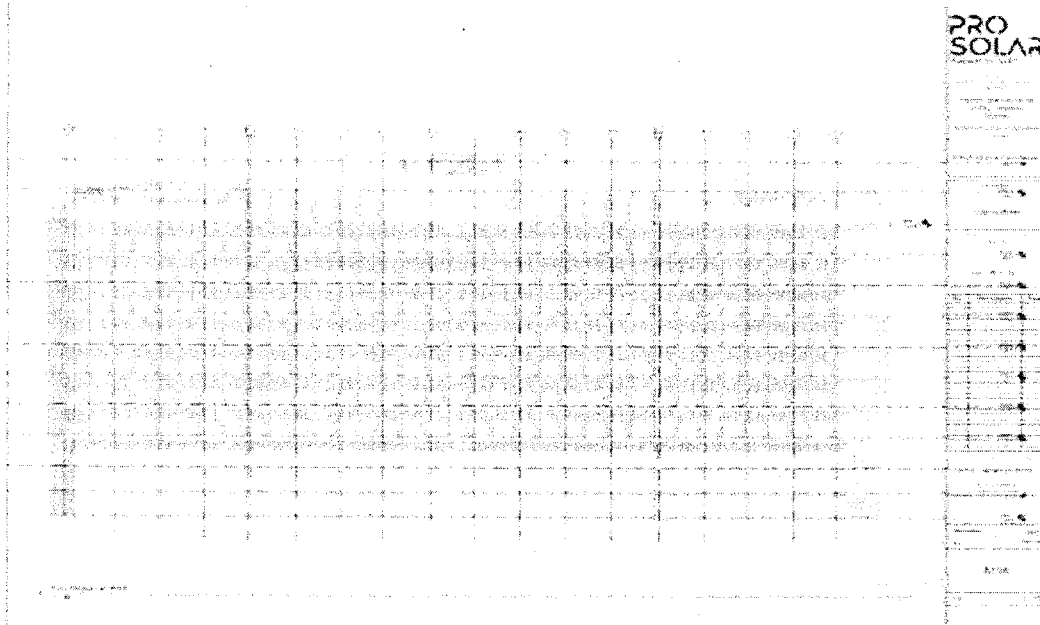


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

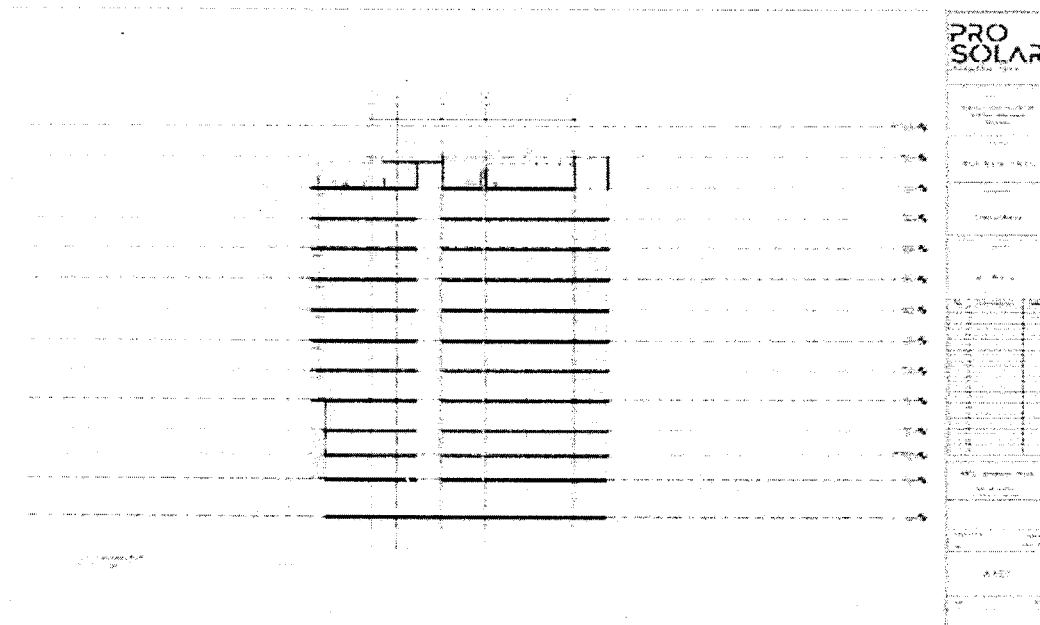
SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”



Fachada carrera 3



Corte BB

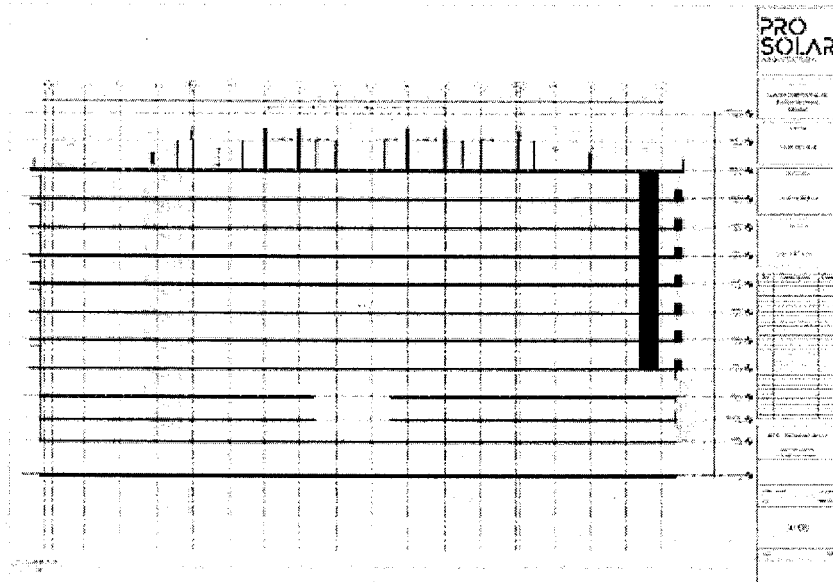


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”



Corte AA

REVERSIBILIDAD

Elementos no estructurales ligeros, se podrán instalar sin causar daños al BIC y retirar quedando en las condiciones originales.

Las intervenciones propuestas en las terrazas constan de una estructura metálica chaceado al piso, apergollada con teja translúcida que permita acondicionar el espacio guiándose o perfilándose con los elementos del edificio garantizando no tener volúmenes extraños.

A los pisos se le hace mantenimiento, se limpiará, se evaluará, si se identifica áreas demasiado dañadas se reemplazarán por piezas nuevas que tengan las mismas características o similares a las actuales, y se le aplicará porcelanato líquido transparente para proteger, conservar y apreciar el material original.

Se realizará un antepecho en vidrio con materas para tener un retroceso con el borde del edificio y poder garantizar que las personas se expongan al borde del edificio.

INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL

Para viabilizar el proyecto de intervención en los pisos 10 y 11, del Edificio EDMON ZACCOUR P.H. como lleno de uno de los requisitos, se realizó análisis de vulnerabilidad sísmica, el cual considera:

- El análisis de vulnerabilidad sísmica, según el Apéndice A.10 de la NSR-10 (Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente), es un procedimiento destinado a evaluar el comportamiento estructural de edificaciones existentes ante eventos sísmicos, con el fin de verificar si cumplen con los niveles mínimos de seguridad exigidos por la norma. Este análisis incluye las siguientes etapas: Inspección y diagnóstico de la estructura para identificar deficiencias materiales, geométricas o constructivas.
- Evaluación cualitativa y cuantitativa de la capacidad sísmica, considerando resistencia, rigidez, ductilidad,
- irregularidades y posibles mecanismos de falla.
- Modelación estructural cuando sea necesario, para simular el comportamiento bajo carga sísmica.
- Determinación del índice de vulnerabilidad, el cual permite clasificar el riesgo estructural y decidir si se requieren intervenciones.
- Este procedimiento es obligatorio para edificaciones estratégicas, esenciales, o construidas antes de la entrada en vigencia de la NSR-98 y que no hayan sido actualizadas estructuralmente. Los resultados permiten tomar decisiones técnicas sobre reforzamientos o adecuaciones necesarias para reducir el riesgo sísmico.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

El informe suscrito por ingeniero estructural, compuesto por 21 diapositivas destaca:
Se evidencian 2 juntas en la edificación, lo que significa que son tres estructuras distintas, por esta razón se analiza el comportamiento de las estructuras cada una por separado.

MODOS DE VIBRACIÓN

En ingeniería estructural, los modos de vibración representan las diferentes formas en que una estructura puede oscilar naturalmente cuando es sometida a una excitación, como un sismo, viento o maquinaria.

DERIVA

La deriva (también llamada drift en inglés) es una medida clave del desplazamiento lateral relativo que experimentan los pisos de una estructura durante la acción de cargas horizontales, como sismos o viento. Se realizó un análisis estructural comparativo entre los dos modelos estructurales idénticos en geometría, configuración de elementos, materiales y condiciones de apoyo de acuerdo a las propiedades encontradas anteriormente. La única diferencia entre ambas estructuras es la inclusión de la carga adicional en la losa de terraza en el segundo modelo, simulando un uso diferente del último nivel.

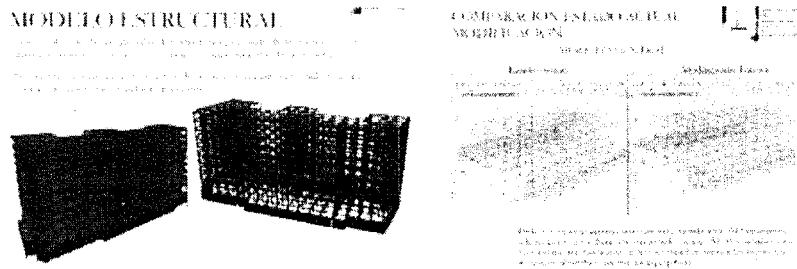


Imagen No 41 fuente memoria descriptiva estructural edificio EDMOND ZACCOUR P.H. ing. Andrés Garzón

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta la antigüedad de la estructura, los resultados obtenidos en los ensayos de patología estructural fueron altamente satisfactorios, evidenciando un buen estado de conservación de los materiales y un adecuado comportamiento estructural, sin indicios significativos de deterioro que comprometan la estabilidad o funcionalidad del sistema.

De la comparación realizada se concluye que la modificación propuesta no incrementa las solicitaciones en los elementos estructurales en más del 10%. Por lo tanto, y con base en este resultado, sustentamos normativamente que no se requiere reforzamiento estructural, ya que el aumento en carga no compromete la estabilidad ni la seguridad de la edificación conforme a la normativa vigente.

CONCEPTO DE USOS DEL ESTABLECIMIENTO PROPUESTO

Daremos aplicación a lo definido para los usos del suelo en el mencionado PEMP:

Artículo 33. Área de actividad y zonas con vocación de usos. Para efectos de la aplicación de las normas sobre usos del suelo y tipos de establecimientos permitidos, el centro histórico es un área de actividad mixta compuesto de tres centralidades con su correspondiente vocación de uso, así: San Pedro: con vocación de usos empresariales. 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.

Artículo 34. Usos del suelo según áreas de actividad. En cada una de las vocaciones de uso del área afectada del centro histórico y su zona de influencia, se permiten determinados usos del suelo, consignados en la siguiente matriz a partir de los códigos CIU según se encuentren localizados en Santa Rosa, La Merced o San Pedro, así:

Como se puede apreciar el Edificio EDMOND ZACCOUR P.H., se localiza en la centralidad de San Pedro. Para indicar las actividades que pretende el proyecto viabilizar, las ubicamos en la matriz de usos:



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

MATRIZ DE USOS CÓDIGOS CIU					
CONVENCIONES		No Permitido			
P=0 = se deben 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 proporcionar un manejo adecuado de residuos sólidos.		P=1 = Solo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			
P=1 = Solo se permiten en áreas mayores a 150 m ²		P=2 = Solo se permiten en áreas menores a 50 m ²			
P=5 = Solo se permiten en áreas mayores a 300 m ²		P=3 = Solo se permiten en áreas menores a 150 m ²			
P=6 = Solo se permiten en áreas mayores a 500 m ²		P=4 = Solo se permiten en áreas mayores a 100 m ²			
PC = Permiso 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 = Solo 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 = Solo 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 Regulación según la norma local vigente.		P=9 = Solo se permiten en áreas entre 50 y 500 m ²			
		P=10 = Solo se permiten en áreas mayores a 700 m ²			
CÓD. CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTRALIDAD			Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		SANTA ROSA	LA MERCED	SAN PEDRO	
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P	P	P	
5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	-	-	PS	
9007	Actividades de espectáculos musicales en vivo	-	PB	PB	

Los códigos CIU solicitados para el proyecto, 5611, 5630, y 9007 son permitidos en los pisos 10 y 11 y las terrazas del Edificio EDMOND ZACCOUR P.H. de acuerdo con la norma específica del PEMP del centro histórico de Cali. Con las condiciones PS para el código 5630 y PB para el 9007.

PS : Sujeto a cumplimiento en lo establecido en el artículo 297 - usos de alto impacto ambiental y urbanístico sujetos a requerimientos específicos para su desarrollo .

PB: sujeto a formulación esquema de implantación y localización de conformidad a lo establecido en los artículos 233,234,244,299 510 y el decreto 411,0,20,0430 del junio 30 de 2016.”

Se transcribe también la Respuesta observaciones del consejo de patrimonio, presentada por el arquitecto encargado por medio del radicado No. 202541730101022702 del 03 de junio de 2025:

“Como responsable del proyecto, doy respuesta a lo requerido por los consejeros.

1 PÉRGOLAS RETRANQUEADAS

Los elementos no estructurales propuestos, se instalan retranqueados para no afectar la fachada, atendiendo

la observación, se retroceden un poco más de la propuesta inicial quedando acotado así:

2.27 metros en el costado derecho hacia la calle 12 ejes C a F.

2.37 metros en el módulo central ejes I a N.

3.05 metros en el costado izquierdo hacia la calle 11 ejes R a T.

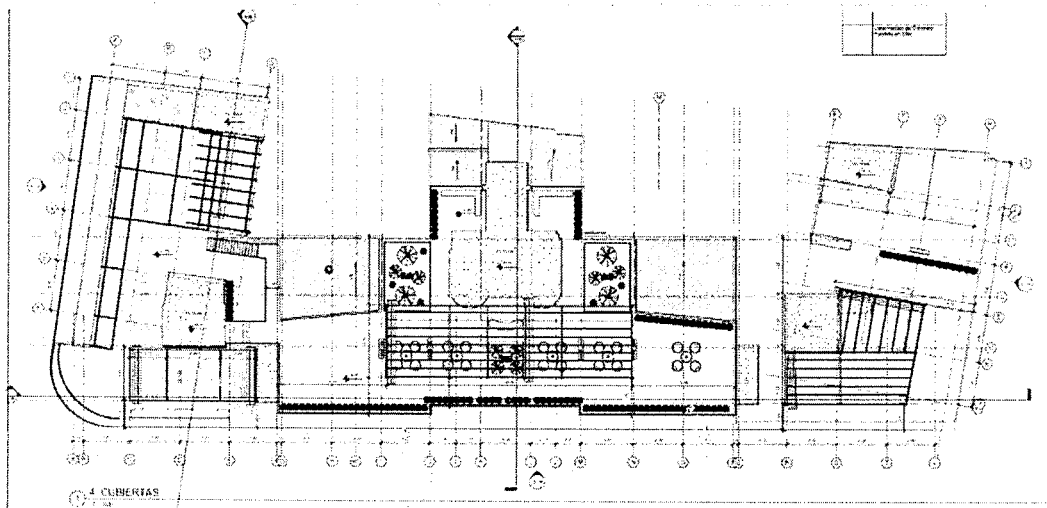


Imagen 1/ planta de cubiertas indica que las pérgolas se retroceden lo suficiente del plano de fachada



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

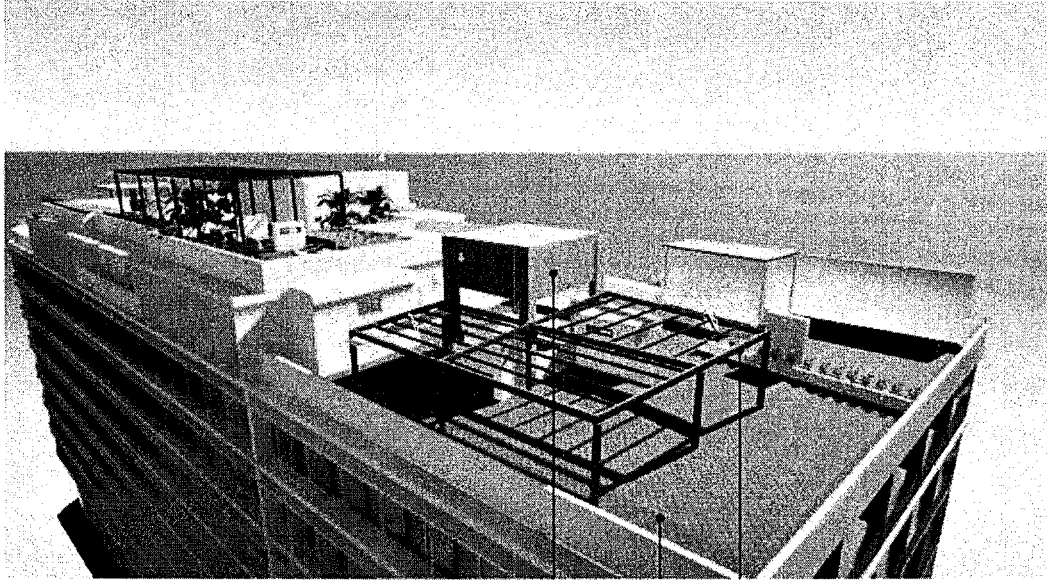


Imagen 2/ Representación gráfica, indica no afectación de fachada con pérgolas

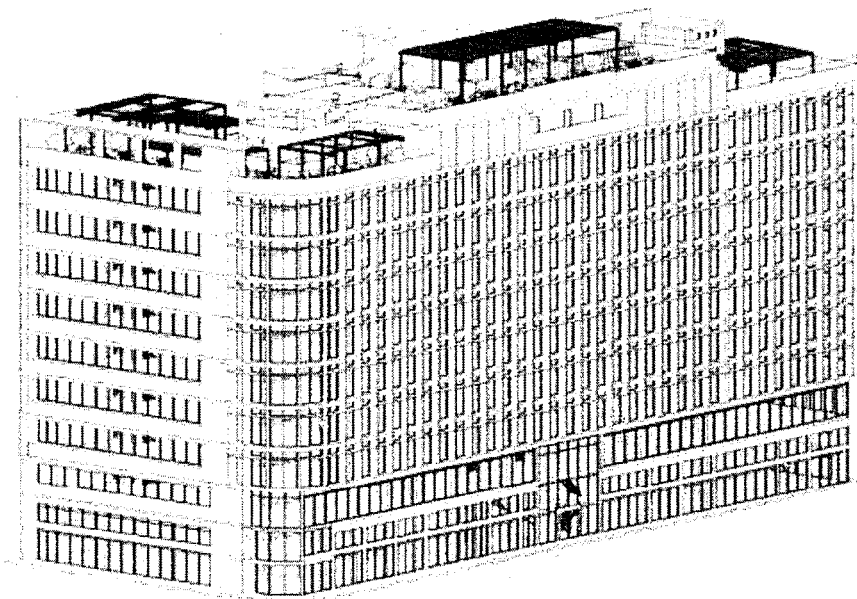


Imagen 3/ Representación pérgolas en el BIC, visualiza la no afectación de fachada

2 ACATAMIENTO OBSERVACIÓN SOBRE EL PÓRTICO

Se atiende liberando de toda intervención en el pórtico, retrocediendo el módulo de pérgola en este costado sobre la calle 12.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD"

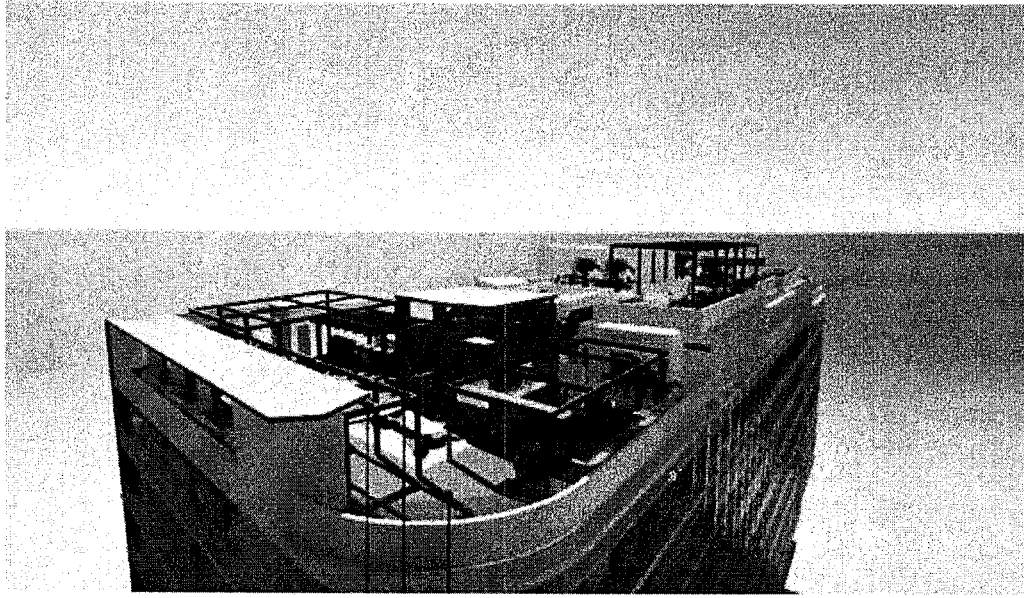


Imagen 4/ Representación gráfica, indica no afectación de pórtico

La memoria justificativa, también se ajusta con las modificaciones aquí contenidas."

Se transcribe la Respuesta observaciones del consejo de patrimonio, presentada por el arquitecto encargado por medio del radicado No. 202541730101189682 del 28 de junio de 2025:

Recibida su comunicación con radicado No 202541480200011301, donde indica que la subsanación que presente del proyecto de Reparaciones locativas, Adecuación, Restauración y Modificación en el BIC M1-38 Edificio Edmon Zaccour, se analizaron en consejo de patrimonio del día 6 de junio de 2025 y, que no fueron aceptadas en su totalidad, que está en pausa la emisión del concepto de patrimonio hasta tanto se atienda nueva observación, que describe en su comunicación:

Se acepta la localización de las pérgolas con los retrocesos acotados desde el borde de fachadas.

Se acepta la liberación del pórtico de las pérgolas que lo impactaban

Para el estudio a nivel de peatón se exigió complementar: De acuerdo con esta subsanación, la arquitecta Laura Gómez preguntó si se le da viabilidad al proyecto, el Consejo de Patrimonio Cultural solicitó que se indique si la pérgola tendrá cubierta y en qué material será, solicitaron también que se haga un estudio de peatón más detallado ajustando el ángulo de la cámara, incluyendo los edificios vecinos y se reitera la solicitud de realizarlo desde el bulevar, calle 11 y calle 12, se sugiere también realizar un fotomontaje desde estos ángulos. Finalmente definen que se delegará en la Comisión Ad hoc la revisión y concepto de estas observaciones. (negrilla fuera de texto).

Proceso a dar respuesta a lo requerido por los consejeros de patrimonio.

1 se indique si la pérgola tendrá cubierta

la pérgola no tendrá cubierta.

1.1 y en qué material será la pérgola

será en estructura metálica sus soportes verticales y sus elementos horizontales

2 solicitaron también que se haga un estudio de peatón más detallado ajustando el ángulo de la cámara, incluyendo los edificios vecinos

2.1 se reitera la solicitud de realizarlo desde el bulevar, calle 11



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

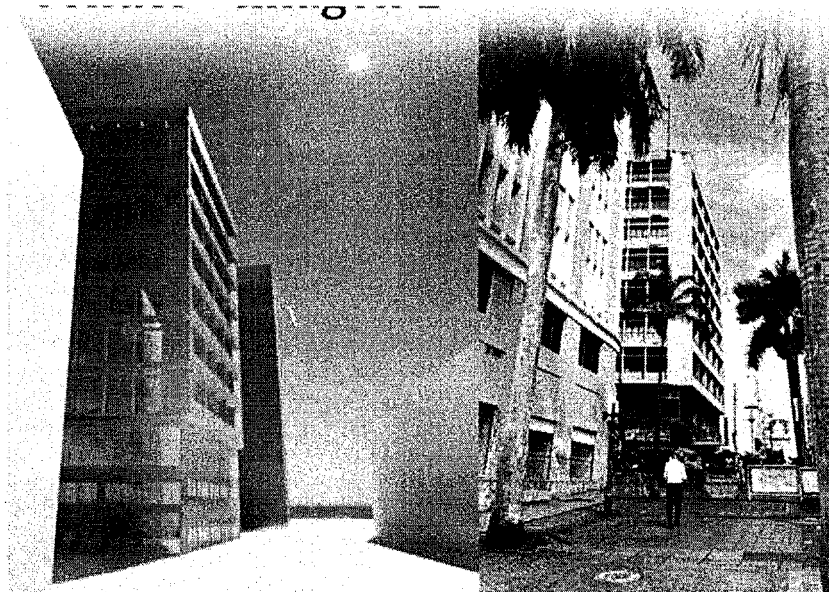


Imagen 1, tomada desde la carrera 1 bulevar

Se aprecia el paramento de la calle 11 desde la carrera 1, el perfil que conforma el Edificio Garcés Borrero con el BIC comprometido en el proyecto, se hace la representación gráfica con el diseño de pérgolas en terraza y no se aprecian desde este punto, por su retroceso del paramento.

2.2 se reitera la solicitud de realizarlo desde el bulevar, calle 12

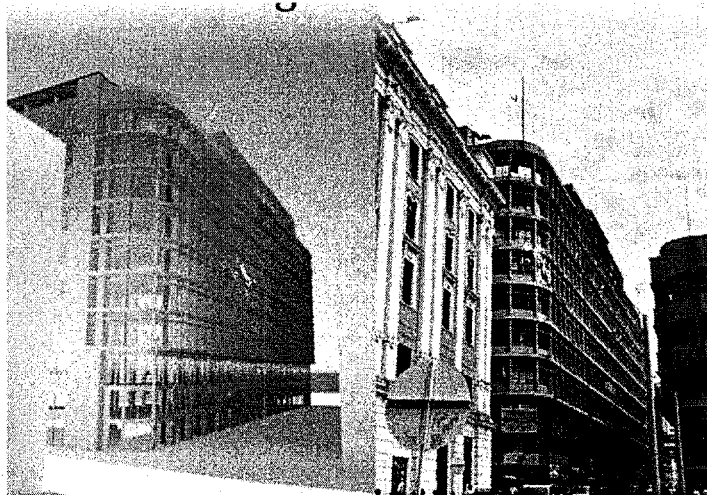


Imagen 2, tomada desde la calle 12

Desde este punto, solo se aprecia el vidrio protector de la terraza que da hacia esta calle 12, no se ven las pérgolas porque tienen retroceso que impide se vean desde este sitio. Se ilustra gráficamente desde el paramento del teatro Jorge Isaacs, tal como se exigió.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”



Referenciación espacial toma de imágenes, calle 11 con carrera 1 y carrera 3 con calle 12

Señor subsecretario. Tenga esta segunda subsanación como parte integral de lo subsanado y aceptado en la primera y en la memoria descriptiva del proyecto”.

CONCLUSIONES DE LA REVISIÓN TÉCNICA:

De acuerdo con el análisis de la información técnica presentada, se concluye:

- Que la modificación a realizar en la fachada se realiza teniendo en cuenta el lenguaje arquitectónico original de la edificación atendiendo las observaciones de la Comisión Ad hoc de Patrimonio material.
- Que las intervenciones, se realizan con materiales elementos estructurales ligeros para no generar cargas significativas a la estructura portante del edificio, y de acuerdo con los principios generales de intervención a Bienes de Interés Cultural, permiten la reversibilidad de la intervención, respetan la evolución histórica del Bien y son legibles.
- De acuerdo con su ubicación en el Centro Histórico de Cali, el BIC cumple con los usos de suelo indicados en el PEMP.

Que del análisis presentado se concluye lo siguiente:

1. La intervención propuesta de Reparaciones Locativas, Adecuación, Restauración y Modificación en el BIC M1-38 Edificio Edmond Zaccour, ubicado en la Carrera 3 #11-32 del barrio San Pedro, pisos 10 y 11 en las unidades privadas, oficinas 1014 - 1015 y 1016 - 1017 y terrazas zonas comunes, con nivel 1 de Conservación Integral, identificado con la siguiente identificación predial:

Dirección inmueble	Carrera 3 # 11 -32
Matricula inmobiliaria	370-8109 oficina Edificio 370-10230 oficina 1014 y 1015



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

	370-11345 oficinas 1016 y 1017
No. predial	A024800010901 - Edificio A024803460901- oficina 1014 y 1015 A024803470901 - oficina 1016 y 1017
NPN	760010100031100130001900010001 - Edificio 760010100031100130001901100346 - oficina 1014 y 1015 760010100031100130001901100347 - oficina 1016 y 1017

Propiedad de la Asociación de Contadores Públicos del Valle del Cauca - ADECONTA, identificada con el NIT 890.306.061-3, representada legalmente por el señor JOSE FERNANDO ORDOÑEZ HURTADO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.911.976 expedida en Tumaco (Nariño), tipificándose la intervención propuesta con los tipos de obras o tipos de intervenciones permitidas para bienes inmuebles de interés cultural de este grado de conservación que cuentan con un Plan Especial de Manejo de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Resolución 1810 de 2015.

2. La conservación integral como lo precisa el artículo 305 del Acuerdo 0373 de 2014, es la destinada a los bienes de interés cultural declarados como de nivel 1, cuyas intervenciones deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales, y aquellos de interés histórico o artístico del sector urbano, del espacio público, o de la edificación protegida. En cuanto a los inmuebles del grupo arquitectónico, como lo es el BIC M1-38 Edificio Edmond Zaccour, ubicado en la carrera 3 #11-32, que por ser de excepcional valor deben ser preservados en su integralidad, cualquier intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo cual, las obras deben ser legibles, dar fe del momento en el que se realizaron y orientados a su total conservación, únicamente pequeñas modificaciones 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.
3. El presente acto administrativo, junto con los soportes técnicos; planos del BIC, los documentos jurídicos, forman parte integral de la autorización otorgada como anexos, para efectos de conservar los detalles de la intervención y conservación que se propone realizar en el inmueble BIC.
4. La presente autorización se expide exclusivamente como mecanismo de verificación frente a la conservación del Patrimonio Cultural Inmueble y su calidad como Bien de Interés Cultural, por lo que, cualquier otra intervención que se plantee sobre la edificación, requiere de una nueva solicitud de autorización con el cumplimiento de requisitos legales ante la Subsecretaria de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural.
5. El interesado deberá radicar la solicitud de licencia urbanística ante un Curador Urbano de la ciudad, dentro de los doce (12) meses siguientes a la ejecutoria de la presente autorización, so pena de presentar nuevamente la solicitud de autorización ante la autoridad competente, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

artículo 2.4.1.4.8 del Decreto 1080 de 2015, adicionado por el artículo 19 del Decreto 2358 de 2019.

6. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1° del artículo 2.4.1.4.8 del Decreto 1080 de 2015, adicionado por el artículo 19 del Decreto 2358 de 2019: “la vigencia de la autorización para aquellos tipos de obra en BIC inmuebles descritos en el artículo 2.4.1.4.4 del presente decreto que requieran licencia de urbanística para su ejecución, se extenderá hasta la vigencia otorgada en el respectivo acto administrativo de licenciamiento urbanístico”.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo Primero. Autorizar las obras de Reparaciones Locativas, Adecuación, Restauración y Modificación en las unidades privadas oficinas 1014 - 1015 y 1016 - 1017 y terrazas zonas comunes del BIC M1-38 Edificio Edmond Zaccour, ubicado en la carrera 3 #11-32 del barrio San Pedro, con nivel 1 de Conservación Integral, en la manzana 248 del área afectada del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cali, identificado con la siguiente información predial:

Dirección inmueble	Carrera 3 # 11 -32
Matrícula inmobiliaria	370-8109 oficina Edificio 370-10230 oficina 1014 y 1015 370-11345 oficinas 1016 y 1017
No. predial	A024800010901 - Edificio A024803460901- oficina 1014 y 1015 A024803470901 - oficina 1016 y 1017
NPN	760010100031100130001900010001 - Edificio 760010100031100130001901100346 - oficina 1014 y 1015 760010100031100130001901100347 - oficina 1016 y 1017

Propiedad de la Asociación de Contadores Públicos del Valle del Cauca - ADECONTA, identificada con el NIT 890.306.061-3, representada legalmente por Jose Fernando Ordoñez Hurtado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.911.976, expedida en Tumaco (Nariño), quien actúa en calidad de representante legal, de acuerdo con el proyecto aprobado por el Consejo de Patrimonio Cultural.

Artículo Segundo. Ordenar a la Asociación de Contadores Públicos del Valle del Cauca - ADECONTA, realizar las gestiones administrativas correspondientes ante uno de los Curadores Urbanos de la ciudad, para efectos de obtener la respectiva licencia urbanística. Para tal efecto, se tendrá en cuenta que la presente autorización la componen quince (15) planos de levantamiento tomados de la licencia anterior y nueve (9) planos arquitectónicos de la propuesta, con la intervención autorizada en el artículo primero de la parte resolutive del presente acto administrativo.

Artículo Tercero. Reiterar de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1° del artículo 2.4.1.4.6 del Decreto 1080 de 2015, a la persona natural y/o jurídica encargada de la ejecución del proyecto, la obligación de informar a esta autoridad la fecha de inicio de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”

obras, el cronograma de ejecución y entregar un informe final sobre la intervención realizada, advirtiendo al solicitante que cualquier otra intervención que se plantee sobre la edificación, requerirá de una nueva solicitud de autorización con el cumplimiento de requisitos legales que deberá presentarse ante la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural, para efectos de adelantar el trámite correspondiente ante el Consejo Distrital de Patrimonio Cultural.

Artículo Cuarto. Advertir al solicitante que para la ejecución de las obras deberá contar con la respectiva licencia urbanística, la cual deberá ser solicitada ante la autoridad competente en un término no mayor a doce (12) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria del presente acto administrativo, de conformidad con el parágrafo 2° del artículo 2.4.1.4.8 del Decreto 1080 de 2015.

Parágrafo Primero. Vencido el plazo establecido en el presente artículo, sin que se haya radicado la solicitud, perderá vigencia la autorización y será necesario presentar una nueva solicitud de autorización de intervención, ajustada a los requisitos legales y normativos vigentes al momento de la nueva radicación.

Parágrafo Segundo. Para efectos de verificar el cumplimiento del presente artículo se requiere que, al momento de obtener la respectiva licencia, se remita copia de la misma a la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural de la Secretaría de Cultura del Distrito especial de Santiago de Cali.

Artículo Quinto. El presente acto administrativo tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, de conformidad con el artículo 2.4.1.4.8 del Decreto 2358 de 2019. La autorización de intervención podrá prorrogarse una sola vez y por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud que deberá presentarse treinta (30) días calendario previos al vencimiento de la presente autorización. Vencido dicho término, deberá radicarse una nueva solicitud.

Parágrafo. La vigencia de la autorización de intervención se extenderá hasta la vigencia otorgada en la licencia urbanística que lo materialice.

Artículo Sexto. Notificar el presente acto administrativo al arquitecto Sebastián Arcos Chaparro, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.046.587 expedida en Cali y portador de la tarjeta profesional No. A139462018-1144046587, quien figura como responsable del trámite, diligencia que deberá surtirse al correo electrónico pro.solararquitectura@gmail.com, de conformidad con el poder otorgado y allegado con la solicitud.

Artículo Séptimo. Publicar la presente resolución en el boletín oficial de los actos administrativos de la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali. Así mismo, se ordena su actualización en el Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali - IDESC.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE CULTURA

RESOLUCIÓN: 4148.020.21.1.914.000351 DE 2025
2025-09-30

“POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZAN LAS OBRAS DE REPARACIONES LOCATIVAS, ADECUACIÓN, RESTAURACIÓN Y MODIFICACIÓN EN EL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO DISTRITAL NIVEL 1 BIC M1-38 EDIFICIO EDMOND ZACCOUR, LOCALIZADO EN LA CARRERA 3 # 11 -32, IDENTIFICADO CON NÚMERO PREDIAL A024800010901 Y NPN 760010100031100130001900010001 Y CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-8109 DE ESTA CIUDAD”







Artículo Octavo. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, el cual podrá ser interpuesto por escrito en la misma diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo Noveno. La presente resolución rige a partir de su expedición en los términos de los artículos 87, 88 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los treinta (30) días del mes de septiembre de 2025.


LEYDI YOJANNA HIGIDIO HENAO
Secretaria de Despacho
Secretaria de Cultura

Proyectó: Jhon Alexander Torres Flor 
Revisó: ARLEX VELASCO SANCHEZ 
Julian Eduardo Arteaga Aguilar 
Gloria Elena Jordan Alcalde 
Jose Herlin Colorado Cuero 
Elaboró: Laura Sofia Gomez Bedoya 

20254148020003513