



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

El Alcalde de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 de 2016, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, Macroproyecto otra operación y urbanas especiales”*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, compiló los Decretos Nacionales 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4300 de 2007 y se armonizó con el artículo 180 del Decreto Ley 0019 de 2012, todos reglamentarios del procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 *“Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”*, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y adopción ajuste del Plan Parcial Talleres del Municipio, por cuanto éste fue adoptado por medio del Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004, en vigencia del precitado POT.

Que la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 29 párrafo 4 dispone que, *“El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con la que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario” (sublíneas fuera de texto).*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que *“el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada”*.

Que el citado Acuerdo Municipal 069 de 2000 en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en suelo urbano y suelo de expansión, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, define las fichas normativas como el instrumento esencial que traduce a la norma complementaria las directrices de la norma general y suministra los elementos sustanciales requeridos para su formulación y correcta aplicación, las cuales serán aprobadas por Acuerdo del Concejo municipal.

Que conforme a lo expuesto, mediante el Decreto Municipal No. 0444 del 24 de agosto de 2004, se adoptó el Plan Parcial de iniciativa pública *“TALLERES DEL MUNICIPIO”* formulado por la Secretaría de Vivienda Social de Santiago de Cali, como instrumento de planificación intermedia con que cuenta el Municipio hoy Distrito de Santiago de Cali, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial.

Que el citado decreto de adopción del Plan Parcial plantea como su objetivo principal, cumplir con los objetivos constitucionales de la Administración Pública Municipal, como son: construir las obras que demande el progreso social, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, y se permite ejecutar planes, programas y proyectos, entre otros, de Vivienda de Interés Social con los diferentes actores del sector destinado a disminuir el déficit cuantitativo de vivienda, con un plazo de ejecución de cuatro (4) años. Para esto y como uno de los principios estructurales del Plan considera la *“Actuación prioritaria sobre el déficit de vivienda que presenta actualmente la ciudad de Cali”*.

Que posterior a la adopción del Plan Parcial Talleres del Municipio, mediante el Decreto 411.20.0981 de 2007, se modificó y ajustó el Decreto No. 0444 de agosto



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

**“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”**

de 2004 y, en consecuencia, amplió el plazo ejecución del mismo por el término de seis (6) años.

Que mediante el Decreto No. 411.0.20.0144 de marzo de 2014, se amplió la vigencia del Plan parcial por el término de seis (6) años y, mediante el Decreto No.4112.010.20.0731 del 19 de marzo de 2020, se amplió el término de la vigencia del Plan Parcial “*Talleres del Municipio*”, por un (1) año más.

Que como un hecho sobreviniente y ampliamente conocido, mediante la Resolución 385 de 12 de marzo de 2020 del Ministro de Salud y Protección Social, se declaró emergencia sanitaria por la pandemia del Covid-19, lo cual conllevó a la declaratoria de diferentes medidas por parte del Gobierno Nacional y Distrital, y esto implicó que para el trámite y la ejecución de las actuaciones, los trámites a cargo de la Administración Central se vieran afectados.

Que, en efecto, el Alcalde de Santiago de Cali mediante Decreto N° 4112.010.20.0720 del 16 de marzo del 2020, adoptó las medidas transitorias en salud pública y convivencia para la preservación de la vida y mitigación del riesgo con ocasión de la situación epidemiológica causada por el CORONAVIRUS (COVID-19), además de otras disposiciones en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicio de Santiago de Cali.

Que el Presidente de la República mediante el Decreto Nacional 417 del 17 de marzo del 2020, “*Por medio del cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional*”, declaró el estado de emergencia por un término de 30 días calendario a causa del brote de COVID-19.

Que el señor Alcalde Distrital mediante el Decreto No. 4112.010.20.0725 del 17 de marzo de 2020, “*Por el cual se suspenden los términos en los procedimientos administrativos que se adelantan ante la Administración Central Distrital, en vigencia de la Emergencia Sanitaria, y se dictan otras disposiciones*”, suspendió, entre otros, el trámite de las actuaciones administrativas.

Que mediante el Decreto 4112.010.20.0754 del 30 de marzo de 2020, “*Por el cual se modifica el Decreto 4112.010.20.0725 de marzo 17 de 2020 “Por el cual se suspenden los términos en los procedimientos administrativos que se adelantan ante la Administración Central Distrital, en vigencia de la Emergencia Sanitaria, y se dictan otras disposiciones”*”, se determinó que los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital se encontraban suspendidos hasta tanto permaneciera vigente la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Además, durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que sea



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

**“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”**

reanudaran las actuaciones, no correrían términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia.

Que mediante el Decreto 4112.010.20.1443 del 19 de agosto de 2020, “ *Por el cual se levanta la suspensión de términos de los procedimientos y actuaciones administrativas que se surten ante los distintos organismos de la Administración Central Distrital, establecida mediante Decreto 4112.010.20.0725 del marzo 17 de 2020, modificado por el Decreto 4112.010.20.0745 de marzo 30 de 2020 y se dictan otras disposiciones*”, el señor Alcalde determinó levantar la suspensión de los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital.

Que, por su parte, el Plan de Desarrollo del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali 2020-2023, “*CALI, UNIDA POR LA VIDA*”, Acuerdo Municipal No. 0477 de 2020 y, entre otras, el Decreto Nacional 1077 de 2015, establecen la importancia de desarrollar Vivienda de Interés Social (VIS), y, considerando que el Plan Parcial contempla la ejecución de este tipo de vivienda, se hace necesario ampliar la vigencia del Plan Parcial con miras a realizar una revisión general para adaptar el mismo a la normativa de VIS actualmente vigente, en busca de que con este proyecto se aporte para el cumplimiento de las metas inherentes a las soluciones habitacionales VIS generadas.

Que mediante oficio No. 202141470100006724 del 15 de febrero de 2021, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la ampliación del plazo de vigencia del Plan Parcial “*TALLERES DEL MUNICIPIO*” por un término de cuatro (4) años; oficio que hace parte integral del presente acto, en consideración a cuatro (4) componentes fundamentales: Jurídico, Técnico, Financiero y Socioeconómico, que sustenta el interés en la terminación de las obras propuestas, toda vez que el Plan Parcial “*Talleres del Municipio*” tiene como propósito constitucional, servir a la comunidad y promover la prosperidad general, tal como sería la conclusión de la construcción de unidades habitacionales de Vivienda de Interés Social y, de esta forma, contribuir a reducir el déficit que la Ciudad de Santiago de Cali presenta en la materia.

En la comunicación en cita se indica:

“(…)”

1.1.3. *El proyecto urbanístico en el lote Talleres del Municipio se gestó mediante Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004, expedido por la Administración Municipal el cual fue llamado “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio”, el cual corresponde a un área de planificación de NOVENTA MIL OCHOCIENTOS*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

**"POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"**

SESENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (90.867,57 M2), con perímetro de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1353,84 M2), que se extiende por la Autopista Oriental, la Carrera 8ª, la Calle 68, la Carrera 8 A, la Calle 62 A Bis y la Carrera 11 hasta la Autopista Oriental nuevamente.

Éste se divide en dos (2) Unidades de Gestión: UG1 VIVIENDA con un área bruta de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (57.392,75 M2), las cuales se subdividen en cinco (5) unidades menores equivalente a manzanas que se desarrollarán en etapas y UG2 COMERCIO con un área bruta de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS (33.474,82 M2).

1.1.4. El Plan Parcial fue objeto de modificación, mediante Decreto No. 0981 de Diciembre 31 de 2007, el cual estableció nuevas pautas y normatividad para la estructuración del proyecto, habida cuenta que posterior a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Talleres del Municipio" se acogieron las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos, correspondientes a la Pieza Urbana Regional del Modelo Territorial propuesto por el POT del Municipio de Santiago de Cali mediante el Acuerdo Municipal 193 de 2006 "Por medio del cual se adopta las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la pieza urbano regional y se dictan otras disposiciones". Los aprovechamientos establecidos por la Ficha Normativa del Polígono Normativo dentro del cual se localiza el Área de Planificación del Plan Parcial Talleres del Municipio se traducen en mejores y mayores condiciones de edificabilidad con respecto de las establecidas inicialmente, lo que implicaría mayores beneficios para la Administración Municipal.

Básicamente a través de este Acuerdo, se cambiaron los aprovechamientos referentes a la edificabilidad representados en Índice Máximo de Ocupación (IO) e Índice Máximo de Construcción (IC) medidos sobre el área neta urbanizable, establecidos por la Ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, adoptado mediante Acuerdo Municipal 193 de 2006, los cuales variaron así:

TIPO DE LOTE	AREA UTIL	INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCION
<b>POT 2000</b>			
VIVIENDA (UG1)	37.877,68	0,24	1,2
COMERCIO (UG2)	25.012,88	0,22	0,5



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

"POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"

		INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCI ON
		POT 2006	
VIVIENDA (UG1)	33.209,64	0,6	1,92
COMERCIO (UG2)	29.321,34	0,6	1,92

La altura máxima permitida en las edificaciones residenciales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio es de cinco (5) pisos.

Se concentra la obligación urbanística de la totalidad del proyecto del 18% de zonas verdes a ceder y el 3% espacio para equipamiento, en la unidad de gestión 1 (UG1) Vivienda

Densidad UG1 año 2000: 134,5 viviendas por hectárea para 772 viviendas.  
Densidad UG1 año 2006: 120,0 viviendas por hectárea para 700 viviendas.

Las nuevas pautas y normatividad para la estructuración del proyecto se tradujeron en nuevos diseños de la UG1 Vivienda para SETECIENTAS (700) unidades y para la UG2 Comercio un área vendible de TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS (32.500 M2) aproximadamente. Más en sí, las áreas de los predios que hacen parte del Convenio Interadministrativo no fueron modificadas.

Fue a partir del año 2012 que, con el objetivo de ubicar transitoriamente los talleres del municipio, se acordó restituir a la Secretaría de Infraestructura dos (2) de los cinco (5) predios que conforman la UG1 Vivienda, lo que implicó la reducción y no el aumento de soluciones habitacionales de interés social proyectadas construir, pasando de SETECIENTAS (700) unidades a CUATROCIENTAS VEINTE (420) unidades.

## 1.2. Actuaciones.

1.2.1. La división material por parte del Fondo Especial de Vivienda, del lote de 90.583.40 M2 identificado con el folio No. 370-782354, mediante escritura pública No. 2197 de Agosto 06 de 2008 de la Notaría 14 de Cali, surgiendo dos (2) lotes: Lote **Unidad de Gestión 1 (UG1) Vivienda** identificado con el folio No. 370-800506 y Lote **Unidad de Gestión 2 (UG2) Comercio** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-800507. Posteriormente el Fondo Especial de Vivienda subdivide estos lotes para un mejor manejo por etapas. Mediante escritura pública número 3291 del 3 de agosto de 2009 de la Notaría Séptima de Cali, efectuó la división material del lote denominado **Unidad de Gestión 1 Vivienda** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-800506 en cinco (5) urbanizaciones o etapas, surgiendo los siguientes lotes: Lote urbanización 1 Folio No. 370-818149; Lote urbanización 2



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

"POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"

Folio No. 370-818150; Lote urbanización 3 Folio No. 370-818151; Lote urbanización  
4 Folio No. 370-818152; y Lote urbanización 5 Folio No. 370-818153

Mediante la citada escritura pública número 3291 del 3 de agosto de 2009 de la  
Notaría Séptima de Cali, el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Cali, efectuó  
división material del lote denominado **Unidad de Gestión 2 Comercio** identificado  
con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-800507 en dos (2) etapas, surgiendo  
los siguientes lotes: Lote Etapa 1 Folio No. 370-818154 y Lote Etapa 2 Folio No. 370-  
818155.

Antecedentes	Lote O-Zona A	10.000	M2	Segregan 49.050 M2 Asentamiento o Golondrinas para un total de 80.583 M2
	Lote O-Zona B	129.633	M2	
	LOTE TALLERES DEL MUNICIPIO		90.583	

Lote	Matricula	ESCRITURA	Área	
UG1 y UG2	782354	4898 del 1 Oct.2007	90.583,40	M2

UG2 Comercio	800507	2197 de 6 Agost.2008	32.767,92	M2	2.953,22 zona a cedér vías y/o zonas verdes
UG2 etapa 1	818154	3291 de 3 Agost.2009	21.018,06	M2	
UG2 etapa 2	818155	3291 de 3 Agost.2009	11.749,86	M2	

UG1 Vivienda	800506	2197 de 6 Agost.2008	57.815,48	M2	24.647,04 zona a cedér vías y/o zonas verdes
lote Urb.1	818149	3291 de 3 Agost.2009	6.638,93	M2	33.168,44
Reglamento horizontal	Propiedad	1470 del 18 Nov.2009			
lote Urb.2	818150	3291 de 3 Agost.2009	6.089,93	M2	
lote Urb.3	818151	3291 de 3 Agost.2009	6.776,07	M2	
lote Urb.4	818152	3291 de 3 Agost.2009	7.081,43	M2	
lote Urb.5	818153	3291 de 3 Agost.2009	6.582,08	M2	



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0121 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

- 1.2.2 *El predio denominado Lote Urbanización 1, con matrícula 370-818149 se subdividió, que corresponde a la Primera Etapa del proyecto habitacional “Brisas de la Base”, Vivienda de Interés Social VIS, agrupación multifamiliar ejecutada mediante Convenio Asociativo, conformada por 140 apartamentos y 81 parqueaderos, ubicada en la Carrera 11 No. 62-71. Siendo protocolizado el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No. 1470 de Noviembre 18 de 2009, de la Notaría Diecisiete del Circuito Notarial de Santiago de Cali. Se abrieron 221 matrículas, de la No.370-822646 a la 370-822866. (Anexo copia).*
- 1.2.3 *En el año 2015, se solicitó a la Subdirección de Catastro Municipal se rectificara la inscripción en el censo catastral de los predios identificados con la matrícula No.370-800506 y No.370-800507, los cuales se abrieron de la matrícula No.370-782354 que debía estar cerrado, correspondiente a predios donde se está desarrollando el Plan Parcial Talleres del Municipio. La rectificación obedece a que en la matrícula 370-800506 había un área excedente de 24.647,04 M2 y en la matrícula 370-800507 había otra área excedente de 2.953,22 M2 que corresponden a las áreas a ceder del Proyecto al Municipio de Santiago de Cali, como zonas verdes y vías, a las cuales no se les asignó matrícula inmobiliaria y se requería para poder llevar a cabo el trámite de cesión que se hace mediante escritura pública. Esta solicitud fue atendida finalmente por Catastro mediante la Resolución No.4131.050.21-N No.106 de Agosto 14 de 2017, dos años después de las reiteradas solicitudes presentadas por el Fondo Especial de Vivienda. (Anexo copia).*
- 1.2.4 *En el mes de Febrero de 2018 se presentó el inconveniente para la expedición de paz y salvos de predial para los inmuebles del proyecto Brisas de la Base I Etapa, por presentar CONEXIÓN con el predio ID 660898 que corresponde al predio con M.I. 782354, es decir al predio MATRIZ del cual se hicieron subdivisiones, y que erradamente Catastro dejó activo con un área de 27600 M2 que corresponde a las áreas a ceder del proyecto, generando un cobro por un valor de \$1.417.844.520.00 y haciendo revisión, se detectó así mismo que el folio de matrícula **No.370-818149** no figuraba asociado a ningún predio en la Base de Datos Catastral. Ante esta situación, la Secretaría de Vivienda Social hizo la gestión respectiva ante la Subdirección de Catastro Municipal, para que se hiciera una minuciosa revisión y rectificación, (...)*

*Como se puede analizar, se inició en Febrero la solicitud de revisión ante Catastro Municipal y fue finalmente atendido en Agosto de 2018, seis (6) meses después, tiempo en los cuales no se pudo gestionar paz y salvos para el trámite notarial de los predios de la Etapa I del proyecto Brisas de la Base, pendientes a esa fecha de comercializar.*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

1.2.5 *Mediante Convenio Interadministrativo de Cooperación firmado entre Secretaría de Infraestructura Vial y Valorización – Fondo Rotatorio de Valorización Municipal y el Fondo Especial de Vivienda, cuyo objeto era aunar esfuerzos para desarrollar urbanísticamente el lote denominado Talleres del Municipio, la Secretaría de Infraestructura y Valorización transfiere al Fondo Especial de Vivienda mediante Escritura Pública a título de venta, dos lotes de terreno, los cuales al englobar quedan como el área de ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio, pero desafortunadamente físicamente no han sido entregados en su totalidad por las razones expuestas, como son:*

- *Allí se encuentran las bodegas de los Talleres que permanecen ocupadas con elementos y materiales provenientes de distintas Dependencias de la Administración Municipal.*
- *La permanencia de la planta de asfalto, la cual técnicamente no es viable su rehabilitación, económicamente resulta muy costosa la producción de asfalto y tampoco cumple con los requisitos exigidos ambientalmente para su funcionamiento.*
- *La Secretaría de Infraestructura no ha encontrado el sitio que cumpla con las especificaciones requeridas para el funcionamiento de la planta y poder trasladarla.*

1.2.6 *Mediante Convenio Asociativo “Brisas de la Base”, siendo partícipes el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali y el Consorcio Talleres del Municipio, quien cedió el convenio y su posición contractual en el año 2015 al Consorcio Brisas de Oriente, con el objeto de asociarse para que mediante los lineamientos, directrices, parámetros y estipulaciones del Convenio Asociativo se lleve a cabo la construcción, promoción, comercialización, venta y financiación de las unidades de gestión UG1 Vivienda y UG2 Comercio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado “Talleres del Municipio”. Compromisos legales frente a un privado promotor y ejecutor, que aún persisten, por lo que actualmente el CONSORCIO BRISAS DE ORIENTE ostenta la calidad de asociado gestor, promotor, desarrollador y constructor del Plan Parcial Talleres del Municipio.*

1.2.7 *Para el desarrollo de las Unidades de Gestión UG1 y UG2, los lotes están en Patrimonio Autónomo cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A, siendo los fideicomisos FA-1117 Vivienda y FA-1154 Comercio. El fideicomitente inmobiliario es el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Cali y beneficiario Secretaría de Infraestructura.*

1.2.8 *Mediante escritura pública número 1544 de Junio 29 de 2011 de la Notaría Segunda del Circulo de Cali, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI, hizo transferencia a título de aporte de los inmuebles: Lote urbanización 2 Folio No. 370-818150, Lote urbanización 3 Folio No. 370-818151, Lote urbanización 4 Folio*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

No. 370-818152, Lote urbanización 5 Folio No. 370-818153 de **unidad de Gestión 1 Vivienda** y Lote Etapa 1 Folio No. 370-818154 y Lote Etapa 2 Folio No. 370-818155 del denominado **unidad de Gestión 2 Comercio**, a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO FA 1117 TALLERES DEL MUNICIPIO que se había constituido mediante documento privado suscrito el día 27 de Mayo de 2011 celebrado entre el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, el Consorcio Talleres del Municipio y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Predios que hacen parte del Plan Parcial Talleres del Municipio.

- 1.2.9 Mediante escritura pública número 3693 de Diciembre 27 de 2013 de la Notaría Quinta del Circulo de Cali, de común acuerdo dando cumplimiento al otrosí No.4 al Convenio Interadministrativo y al otrosí No.5 al Convenio Asociativo se RESCILIA EL CONTRATO DE PERMUTA celebrado en el año 2011, la cual queda por tanto sin valor ni efecto legal alguno. Las cosas vuelven al estado que tenían antes de la celebración del contrato de permuta. Por lo tanto queda: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso FA-1154 EMR queda con los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias No.370-818154, Lote de Terreno denominado Etapa 1 de la UG2 Comercio; No.370-818155, Lote de Terreno denominado Etapa 2 de la UG2 Comercio; y en su calidad de vocera del Fideicomiso FA-1117 Talleres del Municipio, con el Lote urbanización 2 Folio No. 370-818150 y el Lote urbanización 4 Folio No. 370-818152.
- 1.2.10 Mediante Escritura Pública número 5285 de Diciembre 30 de 2014 de la Notaría Tercera del Circulo de Cali, y dando cumplimiento al otrosí No.4 al Convenio Interadministrativo del 31 de Julio de 2013, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso FA-1117 Talleres del Municipio, RESTITUYE al FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA los Lotes denominado Urbanización 3, identificado con matricula No.370-818151 y Lote denominado Urbanización 5, identificado con matricula No.370-818153 de la UG1 VIVIENDA, con el fin de ser restituidos a la Secretaría de Infraestructura y Valorización. Los cuales actualmente figuran a nombre del Fondo Especial de Vivienda.
- 1.2.11 Finalmente sobre el asunto, desde la perspectiva jurídica se encuentra conveniente ampliar el término de vigencia del mismo, en el sentido de que, además de contribuirse a la salvaguarda del patrimonio público, se brindan las condiciones para darle continuidad al proyecto habitacional Brisas de la Base, el cual se enmarca en una de las metas del Plan de Desarrollo 2020-2023 “Cali Unida por la Vida” que es la disminución del déficit habitacional de vivienda en Santiago de Cali a través de la construcción de unidades habitacionales.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

2. COMPONENTE TÉCNICO.

- 2.1. Se construyó la Primera Etapa del proyecto que consiste en un conjunto cerrado con 140 apartamentos desarrollados en siete (7) torres de 5 pisos cada una, con 4 aptos por piso. Apartamentos de 60 M2 que se entregaron con instalación a gas para estufa y calentador, citofonía, portería, salón social, parqueaderos privados y de visitantes, zonas verdes y piscina. El proyecto inició ventas en Octubre de 2009, se terminó entregas y construcción en Junio de 2011. Anexo imágenes.
- 2.2. Anexamos cronograma actualizado, ajustado siempre y cuando se nos haga entrega del lote libre para emprender los trabajos requeridos de obra civil, el cual nos arroja un tiempo requerido mínimo de cuatro (4) años a partir de la fecha del último vencimiento. Teniendo en cuenta en el primer año retomar la comercialización de las unidades habitacionales, hacer una evaluación y diagnóstico del Centro Comercial, lo mismo que abordar todos los tramites técnicos y jurídicos como son los planos hidráulicos, redes externas y reglamento propiedad horizontal, y a mediados de éste iniciar urbanismo externo e inicio obra civil de la segunda etapa de la UG1 Vivienda. La etapa 3ª se desarrollará una vez se haya concluido con la anterior.
- 2.3. En lo relativo al planteamiento urbanístico, la distribución de cargas, y beneficios y obligaciones se mantienen y no cambian en el Plan Parcial. En el evento de ser necesarios mayores aprovechamientos existirá el compromiso de compensar al Municipio en los términos establecidos en los análisis del DTS y el decreto de adopción del Plan Parcial.
- 2.4. Los trámites de licencias urbanísticas a partir de la adopción del Plan Parcial ha sido la siguiente:

Licencia y/o tramite	Concepto	Estado
U-76001-208-024 de 18 de Julio de 2008	Licencia de Urbanización	Ejecutoriada
U-76001-2-08-025 de Julio 18 de 2008	Licencia urbanización y construcción Etapa 1	Ejecutoriada
PH-76001-2-09-198 de Septiembre 14 de 2009	Licencia declaración de propiedad horizontal Etapa 1	Ejecutoriada
Resolución No.323-2009 del 16 de diciembre de 2009	Permiso de ventas de Etapa 1	Expedida
U-76001-2-08-0281 de Noviembre 17 de 2009	Modificación Lic.76001-2-08-025	Ejecutoriada
U-76001-2-11-0203 de Marzo 10 de 2011	Licencia construcción sala de ventas Centro Comercial	Ejecutoriada
U-76001-2-11-016 de Abril 26 de 2011	Licencia urbanización y construcción Centro Comercial	Vencida
U-76001-2-12-013 de Abril 20 de 2012	Licencia urbanización y construcción Etapa 2 viviendas.	**



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

(...)

- 2.6. *Respecto a la disponibilidad de servicios públicos actualizados, me permito relacionar las solicitudes ante las entidades correspondientes, como Emcali: radicado No.202141470100004591 (acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones); Unidad administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales, radicado No.202141470100005384; y Gases de Occidente, radicado vía correo mail.*
- 2.7 *Según información del Consorcio Brisas de Oriente, se encuentran desarrollados los diseños elaborados y en trámite de aprobación de: redes eléctricas, diseño estructural, redes de gas domiciliario, redes hidrosanitarias, diseño del Sistema de la red contra incendio para la Etapa II de Vivienda.*

*Igualmente se encuentra en elaboración el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Brisas de la Base II Etapa.*

(...)

3. COMPONENTE FINANCIERO.

- 3.1. *Mediante el Convenio Interadministrativo entre la Secretaría de Infraestructura y el Fondo Especial de Vivienda para desarrollar urbanísticamente el Plan Parcial Talleres del Municipio, la Secretaría de Infraestructura transfirió al Fondo mediante escritura pública a título de venta, los lotes de terreno que conforman el área de planificación, por lo que hay una obligación financiera por parte del Fondo Especial de Vivienda de restablecer el valor del predio a quien lo aportó en su momento, Secretaría de Infraestructura.*
- 3.2. *En el Convenio Interadministrativo suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda y la Secretaría de Infraestructura y Valorización – Fondo Rotatorio de Valorización para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, la Secretaría de Infraestructura transfirió al Fondo Especial de Vivienda mediante Escritura Pública a título de venta, dos lotes de terreno que conforman el área de planificación del Plan Parcial y estipuló la retribución económica por los mismos en VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (28.405 SMMLV), sistema por el cual se mantiene actualizado el valor a recibir por el Distrito de Santiago de Cali (Secretaría de Infraestructura) por concepto de pago por los lotes.*

*Sin embargo, al haberse aplazado temporalmente el desarrollo urbanístico de los lotes No. 3 y No. 5 de la UG1 Vivienda, los mismos se sustraen del Convenio Interadministrativo y del Convenio Asociativo, debiéndose descontar CINCO MIL CIENTO DIECINUEVE SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES*



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

**“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”**

(5.119,20 SMMLV) del valor total que se debe pagar a la Secretaría de Infraestructura por los predios de la UG1 Vivienda, quedando SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (7.387,20 SMMLV), resultantes de la resta entre (12.506,40 – 5.119,20) y frente a los de la UG2 Comercio no se sufrió modificación alguna.

Por ende, el valor total que se debe cancelar por parte del Fondo Especial de Vivienda a la Secretaría de Infraestructura por la UG1 y la UG2 equivale a VEINTITRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SIETE SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (23.286.47 SMMLV), los cuales no se reciben en especie, pues se estableció que los pagos de las retribuciones económicas que el FEV le reconocerá a la Secretaría de Infraestructura por la UG1 restante y UG2 Comercio se efectúan a través de los Fideicomisos FA-1117 y FA-1154 de Acción Fiduciaria, en la cual se encuentran los lotes denominados Lote No.2 y Lote No.4 de la UG1 Vivienda, y Lote denominado Etapa 1 y Lote denominado Etapa 2 de la UG2 Comercio.

- 3.3 Téngase en cuenta que la retribución económica por los lotes se realiza en SMLMV a la fecha de la escritura pública de venta a los compradores de los inmuebles construidos en los dos lotes de terreno transferidos para el Plan Parcial y no en SMLMV de la firma del convenio año 2007. Método llamado indexación, que según la Corte Constitucional en su sentencia T\*007/2013 define “un sistema que consiste en la adecuación automática de las magnitudes monetarias a las variaciones del nivel de precios, con el fin de mantener constante el valor real de estos”.

Es así que en cumplimiento de lo dispuesto en la cláusula segunda. Obligaciones de las partes. Literal B) Obligaciones del FEV, numeral 2) del Convenio Interadministrativo No. 001 de 2007 que dispone: “Transferir al Municipio de Santiago de Cali - FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION, los dineros que por concepto de costo del predio se detallan en la cláusula tercera de este convenio, en los tiempos y con la oportunidad pactada”, el Fondo Especial de Vivienda dado que este lote no ingresó a Fiducia, canceló al Municipio de Cali la suma de QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$531.289.176), entre los años 2012 y 2013, que incluye el valor asignado a un cruce de cuentas correspondiente a capa asfáltica entregada, presentándose un saldo de SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$654.748.156), correspondiente a la comercialización de 139 unidades habitacionales que conforman Brisas de la Base Primera Etapa, ya que una (1) se encuentra en trámite de escrituración, ejecutadas en el lote denominado Urbanización 1, único lote a la fecha construido y comercializado por parte del asociado gestor.

En consecuencia, a través de la Resolución No. 4244.0.9.10.159 del 29 de diciembre de 2020 se ordenó “el gasto y pago a favor del Distrito de Santiago de Cali -



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

**"POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"**

*Secretaría de Infraestructura y Valorización – Fondo Rotatorio de Valorización de la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$654.722.045), por concepto de retribución económica del saldo de las CIENTO TREINTA Y NUEVE (139) unidades de vivienda comercializadas y pagadas por el Consorcio "Talleres del Municipio", hoy Consorcio "Brisas de Oriente", lo cual se hizo efectivo por medio del Cheque No. 6679995. Dando así un gran total de MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE (\$1.186.011.221) cancelados a la fecha por parte del Fondo Especial de Vivienda a la Secretaría de Infraestructura, en cumplimiento del Convenio Interadministrativo No.001-2007. (...)"*

Que este Plan Parcial ofrece la posibilidad de solventar la falta o escasez de determinados equipamientos y suelos para la implementación de infraestructuras dotacionales asociadas en un sector con altos niveles de consolidación y baja oferta de servicios urbanos básicos. En este sentido, la oportunidad de contar con suelo para urbanizar con vivienda de interés social en un contexto urbano en donde la oferta de este producto inmobiliario es casi inexistente, es de un enorme interés urbanístico, pues se trata de completar un vacío con nuevas piezas urbanas que, no solo refuerzan el carácter del barrio como solución urbana local, sino que deben favorecer el diálogo entre el sector y la ciudad. Tal y como ocurre en este caso, con este proyecto se aporta a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda en Santiago de Cali, el cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas –DANE, calculó para el año dos mil veinte (2020) en un 1,88%, es decir, un total aproximado once mil (11.000) hogares.

Que sumado a ello, como consecuencia de las medidas que se han debido adoptar a nivel nacional y local con el objetivo de salvaguardar la vida de los caleños por la pandemia de la COVID-19, la economía se ha visto gravemente afectada, ante lo cual la Administración Distrital está en la obligación de llevar a cabo programas y proyectos que contribuyan a la reactivación económica, mediante la dinamización del sector edificador y su contribución a través de la adquisición de materiales, equipos y servicios, la contratación de estudios, diseños, obras, interventoría y gerencia; así como la generación de empleo.

Que para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios se cuenta con las disponibilidades de servicios públicos No. 5810075512021 del 17 de febrero de 2021; para el servicio de energía, y No. 3520121672021 del 08 de marzo de 2021; para el servicio de acueducto y alcantarillado, emitidas por EMCALI EICE ESP, para el área de la Carrera 8 y Carrera 11, entre Calles 62 y 70. Para el servicio de aseo la disponibilidad No. PC-SAC-0248-2021 del 15 de febrero de 2021 expedida por la empresa PromoCali.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

**"POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"**

Que conforme a lo previamente indicado, la solicitud de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat como promotor del instrumento de planificación, de ampliación del plazo de vigencia del plan parcial por el término de (4) años se encuentra adecuada y acorde con las apuestas y metas de la Administración para que se adecúen los asuntos atinentes a la predialidad y, por ende, al respectivo licenciamiento de obras con el fin de lograr que se ejecuten los proyectos de vivienda de interés social que plantea este Plan Parcial. Por lo tanto, se hace necesario ampliar la vigencia del instrumento, en busca de que con este proyecto se aporte para el cumplimiento de meta de soluciones habitacionales VIS generadas.

Que el día 26 de febrero de 2021, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, realizó la publicación y citación a propietarios y vecinos colindantes, para que, dado el caso, manifestaran algún interés o se pronunciaran en los temas que consideraran pertinentes respecto de la ampliación de vigencia solicitada y finalizado el término de publicación, no se presentaron sugerencias o propuestas alternativas respecto al acto administrativo de viabilidad.

Que de acuerdo con lo previamente indicado, mediante Resolución No. 4132.2.21.002 del 9 de marzo de 2021, la Subdirección de Planificación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió el concepto favorable de viabilidad a la solicitud de modificación el Plan Parcial Talleres del Municipio, en relación con la ampliación de su plazo de ejecución, siendo debidamente notificada el día 10 de marzo de 2021.

Que las actuaciones de los organismos del Distrito Especial de Santiago de Cali, en el desarrollo de sus funciones deben respetar los principios constitucionales y los principios de la función administrativa y se encuentran llamados a remover los obstáculos que se presenten y en este sentido, resulta necesario ampliar el término de la vigencia del plan parcial Talleres del Municipio solicitud realizada por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali.

Que, en mérito de lo antes expuesto,

**DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO: AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN-** Amplíese el término de vigencia de ejecución del Plan Parcial "TALLERES DEL MUNICIPIO" adoptado mediante Decreto No.0444 del 24 de agosto de 2004 y modificado por los Decretos 411.20.0981 del 31 de diciembre de 2007, No.411.0.20.0144 del 12 de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20. 0131 ) DE 2021

( Marzo 12 )

“POR EL CUAL SE AMPLÍA EL TÉRMINO DE VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL  
PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

marzo de 2014 y No.4112.010.20.0731 del 19 de marzo de 2020, por un periodo de cuatro (4) años, contados a partir de la finalización del último plazo otorgado.

ARTÍCULO SEGUNDO: Las disposiciones contenidas en los Decretos Nos.0444 del 24 de agosto de 2004 y modificado por los Decretos 411.20.0981 del 31 de diciembre de 2007, No. 411.0.20.0144 del 12 de marzo de 2014 y No.4112.010.20.0731 del 19 de marzo de 2020, que no sufren modificación por el presente Acto administrativo permanecen vigentes.

ARTÍCULO TERCERO: VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 12 días, del mes de marzo de Dos Mil Veintiuno (2021).

JORGE IVAN OSPINA GÓMEZ  
Alcalde de Santiago de Cali.

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación.

Publicado en el Boletín Oficial No. 39 Fecha: Marzo 12 de 2021

Proyectó: Profesionales Universitarios; Fernando Martínez Arámbula, Victoria Eugenia Muñoz  
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Diego Perlaza,  
Revisó: Ximena Aguilón Mayorga –contratista- Marino Ramírez- asesor DAPM  
Jean Paul Acher Bernal- Subdirector de Planificación del Territorio  
María del Pilar Cano Sterling-- Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.  
Nhora Yaneth Mondragón Ortiz - Secretaria de Gobierno (e)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0731 ) DE 2020

( Marzo 19 )

"POR EL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL  
TALLERES DEL MUNICIPIO"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como "*Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.*"

Que el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 establece dentro de la categoría de normas complementarias, aquellas normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales, con el fin de establecer las disposiciones reglamentarias y específicas de las áreas objeto de planeamiento.

Que mediante Decreto N° 0444 del 24 de agosto de 2004, se adoptó el plan parcial de iniciativa pública "TALLERES DEL MUNICIPIO" como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000.

Que posterior a la adopción del Plan Parcial TALLERES DEL MUNICIPIO, mediante el Decreto 0981 de 2007, se realizaron modificaciones y ajustes al Decreto N°0444 de 2004, ampliándose el plazo de ejecución del mismo.

Que mediante Decreto 411.0.20.0144 de marzo 12 de 2014 se amplió la vigencia del Plan Parcial por el término de seis (6) años

Que el Fondo Especial de Vivienda del orden distrital, formuladora del Plan Parcial, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la ampliación del plazo de vigencia del Plan Parcial TALLERES DEL MUNICIPIO, teniendo en cuenta que de acuerdo con las condiciones de su ejecución se hace necesario realizar el movimiento de infraestructuras institucionales existentes



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0731 ) DE 2020

( Marzo 19 )

**"POR EL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL  
TALLERES DEL MUNICIPIO"**

dentro del área planificada, además de estructuras funcionales que constituyen inmuebles por adhesión, tales como Planta de producción asfáltica y bodegas de almacenamiento de equipo amarillo y bodegas de disposición de archivos institucionales, los cuales en el caso de la Planta asfáltica requieren de una viabilidad ambiental por parte de autoridad correspondiente para ser reinstalada en otro lugar de la ciudad.

Que existe interés en la terminación de las obras propuestas, dado que ellas cumplen un fin constitucional como es el de servir a la comunidad y promover la prosperidad general, tal como lo sería la conclusión de la construcción de unidades habitacionales de vivienda de interés social y contribuir a reducir el déficit que la ciudad presenta en la materia.

Que en aplicación del principio de eficacia, que obliga a completar las actividades propuestas para conseguir las metas que se trazaron cuando se adoptó el plan parcial Talleres del Municipio se considera necesario prorrogar la vigencia del plazo del plan parcial, en atención igualmente al principio de eficiencia que predica la elección de los medios mas adecuados para el logro de los objetivos, considerando que la ampliación de la vigencia resulta ser el mecanismo apropiado para lograr el fin perseguido.

Que dado que la solicitud se refiere a la prórroga de la vigencia del plan parcial, conservando el modelo de ocupación territorial, la estructura del reparto de cargas y beneficios y todos los demás aspectos técnicos establecidos en el Decreto inicial, la decisión sobre la misma no requiere de la actuación ante otra instancia o Autoridad diferente al Departamento Administrativo de Planeación de Santiago de Cali acorde con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Que el Departamento Administrativo de Planeación, al evaluar la solicitud de ampliación de la vigencia de ejecución del Plan Parcial TALLERES DEL MUNICIPIO, encuentra oportuno ampliar la vigencia de ejecución del Plan Parcial por el término de un (1) año.

Que las Unidades de Actuación Urbanística aprobadas en el área de planificación del Plan Parcial TALLERES DEL MUNICIPIO, y las licencias de urbanismo



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0731) DE 2020

( Marzo 19 )

"POR EL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL  
TALLERES DEL MUNICIPIO"

expedidas por las Curadurías que a la fecha se hayan aprobado y ejecutado, se rigen por las normas adoptadas en dicho Plan Parcial.

Que las actuaciones de todas las entidades del Estado al ejercer función administrativa deben aplicar los principios que informan su ejercicio, con fin de cumplir los cometidos constitucionales trazados por el canon 2 Superior, inclusive, removiendo los obstáculos que se presenten, razón potísima que permite considerar viable la ampliación del plazo del Plan parcial Talleres del Municipio.

Que en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

Artículo Primero.- Ampliación Plazo de Ejecución.- Amplíese el término de vigencia de ejecución del Plan Parcial TALLERES DEL MUNICIPIO adoptado mediante Decreto 0444 de 2004 y modificado por los Decretos 0981 de 2007 y 411.0.20.0144 del 12 de marzo de 2014, por un (1) año, contado a partir del día 12 de marzo de 2020.

Parágrafo: El Plan Parcial Talleres del Municipio, podrá ser prorrogado si su ejecución así lo amerita a fin de cumplir los fines constitucionales que lo soportan.

Artículo Segundo: Las disposiciones contenidas en los Decretos Municipales No. 0444 de 2004 "por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo urbano Talleres del Municipio", y No. 0981 de 2007 "por el cual se modifica el Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004 y se dictan otras disposiciones", 411.0.20.0144 de marzo 12 de 2014 que amplía la vigencia del Plan Parcial, que no se modifican por el presente acto administrativo permanecen vigentes.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. (4112.010.20.0731) DE 2020

( Marzo 19 )

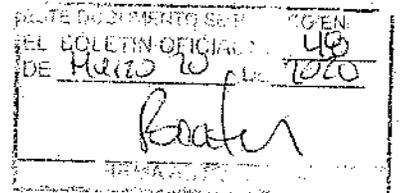
"POR EL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL  
TALLERES DEL MUNICIPIO"

Artículo Tercero.- Vigencia.- El Presente Decreto rige a partir de su expedición.

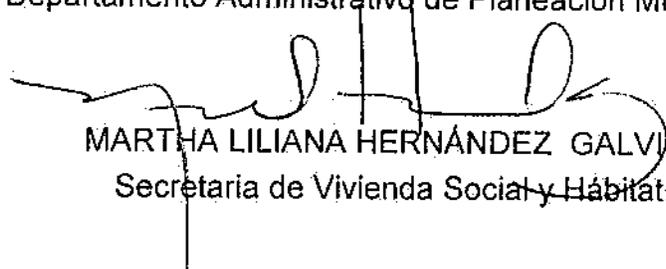
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 19 días, del mes de marzo de Dos Mil  
Veinte.(2020).

  
JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ  
Alcalde de Santiago de Cali



  
ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

  
MARTHA LILIANA HERNÁNDEZ GALVIS  
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

Publicado en el Boletín Oficial No. 48 Fecha: Marzo 20. 2020

Revisó:

Jean Paul Archer- Subdirector de Planificación del Territorio  
María del Pilar Cano Sterling- Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

( Marzo 12 )

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

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

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

eb



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20-0144 DE 2014

(Marzo 12)

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

Que mediante el Decreto Municipal No. 0444 del 24 de agosto de 2004 fue adoptado el plan parcial de desarrollo urbano Talleres del Municipio, como instrumento de planificación complementario al Acuerdo 069 de 2000 -POT, para un área de planificación de 90.867,57 m<sup>2</sup>, ubicada en la centralidad de segundo orden "El Puente", al interior de la Pieza Urbano Regional de Santiago de Cali.

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

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

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

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

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

cl



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

( Marzo 12 )

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

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

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

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

Que en virtud de lo anterior,

#### DECRETA:

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

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

6/



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

( Marzo 12 )

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

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

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

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

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

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

d



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0144 DE 2014

(Marzo 12)

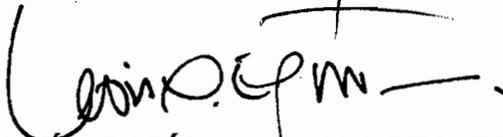
**"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "TALLERES DEL MUNICIPIO", ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No. 0444 DEL 24 DE AGOSTO DE 2004, MODIFICADO POR EL DECRETO MUNICIPAL No. 0981 DE 2007"**

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

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Santiago de Cali, a los ( ) días del mes de de dos mil catorce (2014).

  
**RODRIGO GUERRERO VELASCO**  
Alcalde Municipal de Santiago de Cali

  
**LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO**  
Director

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Publicado en el Boletín Oficial No. 034 Fecha: Marzo 13- 2014  
James Leyton Balleza A.  
Auxiliar Administrativo

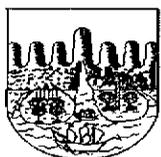
Proyectó: Álvaro Hernán Díaz- Arquitecto Subdirección POT y Servicios Públicos  
Martha Isabel Bolaños Mesa- Abogada Subdirección POT y Servicios Públicos

Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina- Abogado Subdirección POT y Servicios Públicos  
Francisco Javier Bonilla Hurtado-Subdirector POT y Servicios Públicos

Aprobó: León Darío Espinosa Restrepo- Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal  
Javier Mauricio Pachón Arenales- Jefe de Oficina de la Dirección Jurídica

PS-eb  
EML  
M

  
R



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. Decreto No. 0981 de 2007

( 31 Dic )

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

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. Decreto No. 0981 de 2007

( 31 Dic )

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

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

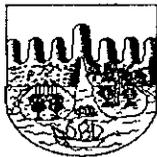
Que para su correcto desarrollo y aplicación, la norma urbanística general del Municipio de Santiago de Cali, suministra un conjunto de instrumentos encaminados a asegurar la congruencia entre sus contenidos y las disposiciones que los concretarán en la norma complementaria, adoptando para tal efecto,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

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

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. Decreto No. 0981 de 2007

( DIC 31 )

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

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

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

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

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. Decreto No. 0981 de 2007

( 31 DIC )

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

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

Que por lo anterior,

**DECRETA:**

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

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

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. Decreto No. 0984 de 2007

( 31 DIC )

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

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

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

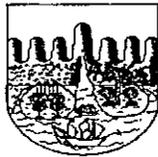
A continuación se realiza una descripción de cada una de las Unidades de Gestión que componen el presente proyecto de Plan Parcial:

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

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

4/11/20. Decreto No. 0981 de 2007

( Dic 31 )

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

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

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

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

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

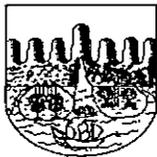
UNIDAD DE GESTION No. 2 (COMERCIO)	AREAS Mts. 2
Área Bruta	33.474,82
<b>Área Neta Urbanizable</b>	<b>33.474,82</b>
Cesión de vías vehiculares locales	4.153,48
<b>Área Útil</b>	<b>29.321,34</b>

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

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

• **VÍAS LOCALES**

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

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

( Dic 31 )

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

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

• **VIAS PEATONALES**

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

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

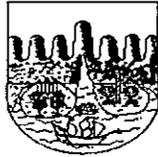
**"Artículo 15. Elementos constitutivos del sistema ambiental.** Son elementos constitutivos del sistema ambiental, los siguientes:

• **ZONAS VERDES**

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

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

( Dic 31 )

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

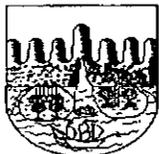
Establézcanse como aprovechamientos para el desarrollo y/o ejecución del Plan Parcial 'TALLERES DEL MUNICIPIO', los siguientes:

**APROVECHAMIENTOS**

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

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

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



República de Colombia  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

211-20 Decreto No. 0981 de 2007

( Dic 31 )

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

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

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

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

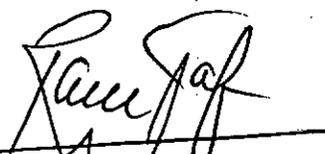
*"Artículo 38. Plazo de ejecución. El plazo de ejecución previsto para el desarrollo del Plan Parcial 'TALLERES DEL MUNICIPIO, será de seis (6) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto."*

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

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

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

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

  
**SABAS RAMIRO TAFUR REYES**  
Alcalde de Santiago de Cali

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

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

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

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

**CONSIDERANDO**

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

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

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

Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los artículos 493 a 505 del Acuerdo 069 de 2000 y en el artículo 24 del Decreto 1153 de 2000, la Secretaría de Vivienda Social del Municipio de Santiago de Cali, formuló y radicó el 27 de octubre de 2003, ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, en el cual se determina como área de planificación un lote de terreno de 90.867.57 ms<sup>2</sup>, cuyos linderos son: Norte: carrera 8ª; Sur: carrera 11; Oriente: Autopista Oriental y Barrio Siete de Agosto; Occidente: en dos tramos, uno sobre la calle 68 y otro sobre la calle 62 A Bis.

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

*Alcalde  
CALI*

*JY*  
*1*

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

**DECRETO No. 0444 DE 2004**

( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

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

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

*Handwritten:*  
Cali

*Handwritten:*  
2

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

DECRETA  
CAPÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES

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

El Plan Parcial que se aprueba, corresponde a una área de planificación de 90.867,57 ms<sup>2</sup>, denominada Talleres del Municipio, ubicada en la centralidad de segundo orden El Puente, al interior de la Pieza Urbano Regional de Santiago de Cali. Los puntos del polígono que delimita esta área se encuentran numerados del 1 al 29, según el plano del Esquema Básico Urbanístico, que hace parte del presente Decreto, aprobado mediante Oficio EB 0186 -SG del 29 de abril de 2003.

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

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

*Handwritten:*  
CALI

*Handwritten:*  
29 3

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

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

CA LI

net 4

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

Objetivo general:

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

Objetivos específicos:

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

OMN  
CALI

mem 5

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

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

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

EMM  
CALI

7/16

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

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

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

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

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

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

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

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

*SANTIAGO DE CALI*

*17/08/04*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

Unidad de gestión 1. Vivienda

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

Unidad de gestión 2. Comercio

Unidad de Gestión para el proyecto comercial se conforma con un área útil de 25.012,88 ms<sup>2</sup> y por las vías vehiculares y peatonales que la rodean, como por la superficie para zona verde y andenes dentro de la misma.

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

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

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

San.  
CALI

MS 8

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

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

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2

**SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL ESPACIO PÚBLICO**

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

*EMM  
CALI*

*Res  
10*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

Vías principales:

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

Vías locales:

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

SAU.  
CALI

11

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

Vías peatonales

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

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

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

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

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

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

CAL.

1207  
12

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

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

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

Zonas verdes

- Zona verde UG1, con área de 11.862,75 ms<sup>2</sup>, se destinará como espacio para el encuentro y disfrute activo y pasivo de los habitantes de los conjuntos residenciales y los habitantes del sector y toda la ciudad.
- Zona verde UG2, con área de 6.025,77 ms<sup>2</sup> se localizará en función del diseño que se elabore para su desarrollo.

Flora y fauna

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

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

SA  
CALI

13

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No.0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

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

*Juan  
SAL*

*14*

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

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

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

*Onu.  
CALI*

*12/09*  
15

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No.0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

CAI

16

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

Alturas.

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

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

Cerramiento

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

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

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

PHAN:  
CALI

PHAN

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

Alturas.

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

CAJALI

18  
HST

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

Cerramiento

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

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

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

ÍNDICE	VALOR
Índice máximo de ocupación (IO) UG1	0,24
Índice máximo de ocupación (IO) UG2 0	0,22
<b>Índice promedio de ocupación</b>	<b>0,23</b>
Índice máximo de construcción (IC) UG1	1,2
Índice máximo de construcción (IC) UG2	0,5
<b>Índice promedio de construcción</b>	<b>0,85</b>

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

Superficie máxima de ocupación UG1, 11.102 ms<sup>2</sup>  
Superficie máxima de ocupación UG2, 8.435 ms<sup>2</sup>

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*  
19

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

Superficie máxima de construcción UG1, 53.732,52 ms<sup>2</sup>  
Superficie máxima de construcción UG2, 18.472,70 ms<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

Quil.  
CALI

20  
11/07

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004  
( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

Vías locales:

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

*Handwritten signature:*  
SANTIAGO DE CALI

*Handwritten signature:*  
21

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

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

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

END  
CALI

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ORAL  
CALI

7/29  
23

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 0444 DE 2004

( Agosto 24 )

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

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

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

( 24 ) días del mes de agosto

*Asalcedo C*

APOLINAR SALCEDO CAICEDO  
Alcalde de Santiago de Cali

*CAI*

*jam*  
*AS*

PUBLICADO BOLETIN OFICIAL No. 156 DE \_\_\_\_\_ DE 2004