



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21. 002) DE 2021  
( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

El Subdirector de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali, en ejercicio de las atribuciones legales establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 019 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y en especial las conferidas en el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, y

#### CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516<sup>1</sup> del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM., es la siguiente:

“Despacho del Director  
Subdirección de Planificación del Territorio  
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico  
Subdirección de Desarrollo Integral  
Unidad de Apoyo a la Gestión”.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de conformidad con el numeral 4 del artículo 80 del Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, tiene a su cargo la función de *“preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales que lo complementen, modifiquen o sustituyan”*.

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 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 Nacional 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

<sup>1</sup> Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

estudio, trámite, aprobación y ajuste del presente Plan Parcial, 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, el cual en su 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)

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, Macroyectos 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” como instrumento de planificación intermedia mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, el cual fue formulado por la Secretaría de Vivienda Social de Santiago de Cali.

Que el citado 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 definió como su plazo de ejecución, cuatro (4) años, y determina como uno de los principios del Plan la “Actuación prioritaria sobre el déficit de vivienda que presenta actualmente la ciudad de Cali”.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

**"POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"**

Que posteriormente, mediante el Decreto 0981 de 2007, se modificó y ajustó el Decreto No. 0444 de agosto de 2004, y se amplió el plazo ejecución del mismo por el término de seis (6) años.

Que por medio de los Decretos 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 la ejecución de las actuaciones a cargo de la Administración Central se vieran afectadas.

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) y se dictan otras disposiciones en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicio de Santiago de Cali.

Que mediante el Decreto Nacional 4112.010.20.417 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*" se declara el estado de emergencia por un término de 30 días calendario a causa brote del COVID-19.

Que el Alcalde Distrital mediante el Decreto No. 4112.010.20.075 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 4112.010.20.075 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 se reanudaran las actuaciones y 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*



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

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 1077 de 2015, establecen la importancia de desarrollar Vivienda de Interés Social (VIS). Que mediante oficio No. 202141470100006724 de febrero 15 de 2021, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito, solicitó ante este organismo la ampliación del término de ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio, relacionando lo siguiente respecto a los aspectos jurídicos, técnicos y socio económicos.

“(…)

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 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



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002 ) DE 2021  
( 09 de Marzo )

"POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"

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

		INDICE OCUPACION	INDICE CONSTRUCCION
<b>POT 2006</b>			
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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021  
( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

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 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 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 ceder 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 ceder 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	



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA 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 Círculo 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.

- 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:



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

(09 de Marzo)

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

- *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 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*



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

**"POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"**

*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 Círculo 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.*
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 este 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:*

4 :



RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

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.	**

(...)

- 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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

"POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"

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 (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 - Secretaría de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

"POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"

*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 conforme a lo expuesto en la citada solicitud de la Secretaría de Vivienda Social, y los soportes documentales allegados a la misma, se tiene claro el estado y avance de ejecución del plan parcial; que el área de planificación del plan parcial bajo estudio no varía y que la misma corresponde a la que se adoptó en el Decreto Municipal No. 0981 del 31 de diciembre de 2007, que modificó el Decreto Municipal No. 0444 del 24 de agosto de 2004; que no obstante, la gestión predial para la debida ejecución de las unidades de gestión y los trámites que se han adelantado ante diferentes entidades de la Administración Central, algunos predios se encuentran pendientes del debido dominio para la ejecución del plan parcial.

Que este Plan Parcial ofrece la posibilidad de solventar la falta o escasez de determinados equipamientos y suelos para la implementación de infraestructuras asociadas dotacionales 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 en sectores consolidados como este, 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 propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de energía se cuenta con la disponibilidad de servicios públicos No. 5810075512021 del 17 de febrero de 2021, emitida por EMCALI EICE ESP, para el área de la Carrera 8 y Carrera



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002) DE 2021

( 09 de Marzo )

"POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO"

11, entre Calles 62 y 70, para el servicio de aseo la disponibilidad No. PC-SAC-0248-2021 del 15 de febrero de 2021 por la empresa PromoCali.

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, y 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.

Que en este sentido, y habiendo dado cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 en cuanto al procedimiento para la modificación o ajuste de los planes parciales, se considera pertinente expedir el presente acto administrativo.

Que conforme a lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Emitir concepto FAVORABLE para la ampliación de la vigencia en cuatro (4) años, del Plan Parcial Talleres del Municipio, localizado así:

- Por el norte: Carrera 8
- Por el oriente: Calle 70 -Autopista Oriental
- Por el sur: Carrera 11
- Por el Occidente: Calle 62 A Bis

PARÁGRAFO 1: Sobre los predios incluidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del plan parcial, caso en el cual deberá cumplirse con lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2: Los documentos del Plan Parcial de Desarrollo Talleres del Municipio que sirvieron de base para la determinación de su viabilidad y se ajustan al artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son:



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. (4132.2.21.002 ) DE 2021  
( 09 de Marzo )

“POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL TALLERES DEL MUNICIPIO”

- Documento Técnico de Soporte. Diagnóstico y Formulación.
- La Cartografía completa a escala 1: 100000, 1:2000, 1:4000, 1:250 y 1:500
- La factibilidad para la dotación de redes de Servicios Públicos.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente Resolución en los términos del Código Contencioso Administrativo, a la señora MARTHA LILIANA HERNÁNDEZ, en calidad de Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial de Santiago de Cali, o a quien haga sus veces.

PARÁGRAFO: Como quiera que la presente resolución contiene concepto favorable de viabilidad, contra la misma no proceden los recursos de que trata el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, en conexidad con el párrafo 3º del artículo 2.2.4.1.1.9.- del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *Nueve (09)* días del mes de (*Marzo*) de dos mil veintiuno (2021).

JEAN PAUL ARCHER BERNAL  
Subdirector de Planificación del Territorio  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

Proyectó: Profesional Universitario: Fernando Martínez Arámbula  
Contratistas: Álvaro Hernán Díaz Vargas, Edwin Segura Guerrero, Martha Isabel Bolaños Mesa, Diego Perlaza.  
Revisó: Ximena Aguillón Mayorga –contratista,- Marino Ramírez- asesor DAPM