

DECRETO 4112.010.20.0071 DE 2022

(marzo 2)

Boletín Oficial No.32, Año 2022, marzo 2

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se amplía el término de vigencia de ejecución del plan parcial de desarrollo Menga.

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 artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por la ley 2079 de 2021, 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, macroproyectos u otras operaciones 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 artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, 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 circunscribirá los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que en vigencia del Acuerdo Municipal No. 069 de 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, fue adoptado el plan parcial de desarrollo urbano Menga mediante Decreto 0125 de marzo 31 de 2003.

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 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 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 mediante el Decreto 0125 de 2003 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga para un área de planificación 23.6 Has, ubicada en la pieza estratégica ciudad Norte del suelo urbano de Santiago de Cali.

Que mediante Decreto Municipal No. 411.0.20.0154 del 20 de marzo de 2013 se amplió el plazo de ejecución del plan parcial Menga por el término de un (1) año, y posteriormente, a través del Decreto Municipal No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014, se adoptó la modificación del plan parcial Menga, y se definió una vigencia de siete (7) años contados a partir de la publicación de dicho decreto.

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

Que en este sentido, el Alcalde de Santiago de Cali mediante Decreto Municipal No 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 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 declaró el estado de emergencia por un término de 30 días calendario a causa brote del COVID-19.

Que mediante el Decreto Municipal 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", se suspendieron, entre otros, el trámite de las actuaciones administrativas.

Que mediante el Decreto Municipal 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", el señor Alcalde 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, señalando además que durante el término que durará la suspensión y hasta el momento en que se reanudarán las actuaciones no correrían términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia.

Que mediante Decreto Municipal 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", se determinó levantar la suspensión de los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital.

Que mediante comunicación No. 202147130100259652 del 18 de febrero de 2021, los señores FEDERICO MARIO CAICEDO MORALES, identificado con cédula de ciudadanía 16.449.540 de Yumbo, obrando como Representante Legal de MENGGA EDER & CÍA. S. EN C., (NIT 890.301.107-0); HENRY JAMES EDER CAICEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No 6.044.702, DORIS EDER DE ZAMBRANO, identificada con cédula de ciudadanía No 29.046.651, JUAN ANTONIO ZAMBRANO EDER, identificado con la cédula de ciudadanía No 16.624.526;; JOSÉ MANUEL ZAMBRANO EDER, identificado con la cédula de ciudadanía No 16.640.570; GIOVANNA CARLA GIOVANELLI EDER, identificada con la cédula de ciudadanía No 31.284.752; FRANCESCO PAOLO GIOVANELLI EDER, identificado con la cédula de ciudadanía No 16.637.623; ANTONIO DE ROUX RENGIFO, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.145.929, todos ellos obrando en nombre propio; y SANDRA GIOVANELLI EDER, identificada con la cédula de ciudadanía No 31.284.750, obrando en nombre propio, y en representación de MARIO ENRICO GIOVANELLI EDER, identificado con la cédula de ciudadanía No 16.604.235, de conformidad con el Poder General otorgado mediante Escritura Pública No 0186 del 19 de febrero de 2016, de la Notaría Quince de Cali; en su calidad de propietarios de los inmuebles localizados en el área de planificación del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE MENGGA, solicitaron ante este organismo la ampliación del término de ejecución del citado Plan, relacionando lo siguiente respecto a los aspectos jurídicos, técnicos y socio económicos.

“(…)

1. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Mengga se refiere a un terreno con área bruta de 236.097,56 metros cuadrados, ubicado en el noroccidente de Cali, delimitado así: (...)
2. El Plan Parcial fue adoptado mediante Decreto 0125 de marzo 31 de 2003, y modificado mediante Decreto 411.0.20-0168 de marzo 20 de 2014 (ver anexos 1 y 2).
3. De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 411.0.20-0168 de 2014: “(...) la Familia Eder y demás Sociedades de su propiedad han acordado actuar como un solo partícipe conforme se acreditó ante el DAPM (...)”. En consecuencia, la sociedad Mengga Eder y Cía. S. en C., propietaria mayoritaria de lotes de terrenos en Mengga, ha sido la encargada de adelantar el proceso de urbanización del Plan Parcial de Mengga.

4. Menga Eder y Cía. S. en C. ha puesto todo su empeño en adelantar las gestiones y las obras necesarias para el desarrollo del Plan Parcial de Menga.

5. Con el propósito de realizar lo indicado, el 29 de julio de 2015, Menga Eder y Cía. S. en C. contrató a la firma Olano Ingeniería S.A.S. para que realizara la gerencia del proyecto de urbanización de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 3).

6. Como resultado de lo anterior se realizaron las siguientes operaciones:

a. El 14 de agosto de 2015 se contrató a la firma Metáfora S.A.S. para realizar el diseño del espacio público de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial de Menga, y tramitar su aprobación (ver anexo 4).

b. El 14 de agosto de 2015 se contrató al Ingeniero Rubén Duque para diseñar las redes eléctricas de las Unidades de Gestión 1 y 5 del Plan Parcial de Menga y tramitar su aprobación ante EMCALI (ver anexo 5).

c. El 14 de agosto de 2015 se contrató a la Ingeniera Mariela Betancourt para diseñar las redes de acueducto y alcantarillado del Plan Parcial de Menga y tramitar su aprobación ante EMCALI (ver anexo 6).

d. El 19 de octubre de 2015 se contrató al Ingeniero Carlos Julio Echeverry para realizar el diseño de las vías del Plan Parcial de Menga y tramitar su aprobación (ver anexo 7).

e. El 25 de enero de 2016 se contrató a la Ingeniera Mariela Betancourt para diseñar el canal perimetral que intercepta el agua lluvia proveniente de la loma de Menga, para que no llegue al área de planificación del Plan Parcial de Menga haciendo su vertimiento a la quebrada Menga, y tramitar su aprobación (ver anexo 8).

f. El 7 de junio de 2016 se contrató al Ingeniero Rubén Duque para diseñar las redes eléctricas de las Unidades de Gestión 2, 3 y 4 del Plan Parcial de Menga, y tramitar su aprobación (ver anexo 9). Los cuales fueron aprobados por EMCALI (ver anexo 10).

7. Con el propósito de realizar los diseños de las redes de acueducto y alcantarillado del Plan Parcial de Menga, la Ingeniera Mariela Betancourt consultó a EMCALI la factibilidad de la prestación de estos servicios públicos. En respuesta a las consultas realizadas el 21 de diciembre de 2015, mediante documento 310-DT-475/2015 (ver anexo 11), EMCALI dijo que:

El predio consultado tiene Factibilidad de prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado, conforme a la Información por usted suministrada, la cual debe entenderse en su integralidad con las observaciones y/o condiciones técnicas indicadas a continuación.

<u>CARÁCTER DE RESPUESTA</u>	<u>ACUEDUCTO</u>		<u>ALCANTARILLADO</u>	
	<u>SI</u>	<u>NO</u>	<u>SI</u>	<u>NO</u>
Factibilidad de Servicios	Con Condiciones		Con Condiciones	

(...)

ACUEDUCTO. La prestación del servicio de Acueducto está condicionada a la presentación para revisión y aprobación de EMCALI del estudio, diseño y construcción, por parte de los propietarios de los predios beneficiados, de la Ampliación del Sistema de Bombeo Menga Bajo, de tal forma que se pueda abastecer el desarrollo propuesto en todas sus etapas, sin desmejorarla prestación del servicio en la zona actualmente atendida por este Sistema.

El estudio debe contemplar la evaluación del Sistema de Bombeo actual y su almacenamiento, definiendo la instalación de nuevas bombas, evaluar la necesidad de ampliar el almacenamiento de agua potable y la ampliación y adecuaciones necesarias en la caseta de bombeo existente (físicas, eléctricas, mecánicas, etc.) (...)

8. Para cumplir con las condiciones establecidas por EMCALI en la factibilidad de prestación del servicio público de acueducto, el 25 de enero de 2016 se contrató a la Ingeniera Mariela Betancourt para diseñar la Ampliación del Sistema de Bombeo Menga Bajo y tramitar su aprobación ante EMCALI (ver anexo 8).

9. El 14 de marzo de 2017, la Ingeniera Mariela Betancourt entregó a EMCALI la memoria técnica y los planos de diseño del proyecto de ampliación del Sistema de Bombeo Menga Bajo, del cual se sirve el Plan Parcial de Menga (ver anexo 12).

10. El 21 de abril de 2017, EMCALI le envió a la Ingeniera Mariela Betancourt el comunicado 311.2-DI-0397 en el cual le solicitan rectificar y sustentarla densidad de población adoptada en los diseños de la ampliación de la estación de bombeo (ver anexo 13).

11. Mediante comunicado 311.2-DI-001343 del 20 de octubre de 2017, EMCAU estableció nuevos aspectos técnicos a considerar en la ejecución de la ampliación de la estación de bombeo de Menga Bajo (ver anexo 14), los cuales son:

- La densidad media ponderada a utilizar para en el proyecto, de acuerdo con la revisión realizada al estudio de densidades presentado por ISAN Ingeniería, es de 380 hab/Ha.
- El proyecto debe definir las demandas para el Plan Parcial Menga y zona sur de Menga, de acuerdo con la densidad establecida.
- El estudio debe abarcar como mínimo la evaluación de las condiciones actuales del sistema, capacidad, funcionalidad y estado físico; definir los requerimientos futuros y realizar los diseños requeridos para los diferentes componentes a saber tanques, equipos de bombeo, línea de impulsión, redes hasta el Plan Parcial Menga y sistema eléctrico y automatización.

12. Mientras se trabajaba en atender el nuevo requerimiento de Emcali, algunos constructores propietarios de lotes en el área de Menga Sur solicitaron posibilidades de servicios públicos a EMCALI para sus proyectos, EMCALI respondió exigiendo la constitución de un fideicomiso para ampliar la estación de bombeo de agua potable de Menga, la cual sirve al Plan Parcial de Menga y al área denominada Menga Sur (comunicación 300-GAA-01207-17 del 21 de noviembre de 2017) (ver anexo 15).

13. Las empresas MEGACONSTRUCTORES S.A.S., DIVERSIFICAR S.A. y el CONSORCIO LATCO S.A. A2, constructores de lotes de Menga Sur, constituyeron el FIDEICOMISO REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGAS con el fin de cumplir el requerimiento de EMCALI (ver anexo 16). Adicionalmente, el FIDEICOMISO REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGAS firmó ACTA DE COMPROMISO ENTRE EMCALI Y ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERO DEL FIDEICOMISO REPOTENCIACIÓN SISTEMA DE BOMBEO MENGAS BAJO, PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL SECTOR DE MENGAS Y ALEDAÑOS, en la cual se comprometió con la realización, por cuenta y riesgo de los Fideicomitentes, de la revisión, diseño integral, optimización y ejecución de las obras para la repotenciación del sistema de bombeo Menga Bajo (ver anexo 17).

14. (...) la constitución de un Fideicomiso para la construcción de las obras de Repotenciación del Sistema de Bombeo Menga Bajo, ha tenido un grave impacto y dilatado en el tiempo la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga. En la actualidad los diseños definitivos de las obras relacionadas con el fideicomiso están en proceso de aprobación por EMCALI y una vez se cuente con esta aprobación tendrá que procederse a elaborar la ingeniería financiera correspondiente, el cierre financiero, el trámite de licencias de obra, la adquisición de equipos y la construcción de las obras correspondientes.

Las operaciones anteriores dependen en buena medida de terceras partes, por lo cual se estima que los tiempos para la solución de acueducto podrían prolongarse, sin que sea posible en este momento precisar la fecha final.

15. Es importante mencionar que desde el inicio Menga Eder ha estado apoyando la materialización del fideicomiso (ver anexo 18) y ha realizado aportes económicos para la conformación y operación del mismo, (ver anexo 19). Igualmente se encuentra a la espera de la información financiera de cierre para concretar su vinculación al proyecto.

16. De otro lado, en lo referente a la habilitación urbanística y con el fin de lograr un avance expedito, Menga Eder y Cía. S. en C. determinó acudir a los mecanismos de Proyecto Urbanístico General por Etapas (PUG) y licenciamiento urbanístico de la primera etapa del PUG, lo cual fue aprobado por la Curaduría Urbana 2 de Cali mediante las resoluciones No PUG-U-76001-2-18-0815 y No U-76001-2-18- 0815 del 9 de julio de 2.019 (ver anexos 20 y 21).

17. El PUG incluye una primera etapa licenciada mediante resolución No U-76001- 2-18-0815, ya mencionada y otras 4 etapas. Esa primera etapa del PUG involucra una buena parte de los terrenos pertenecientes a las unidades de gestión 1, 2 y 5 del Plan Parcial vigente. El PUG, por otra parte, deja por fuera la Unidad de Gestión 4 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 20).

18. Las licencias obtenidas dieron lugar a las actuaciones que señalamos a continuación, algunas de las cuales complementan los trámites ya iniciados desde el 2015:

a. Con el propósito de ejecutar las obras de urbanización de la primera etapa del Proyecto Urbanístico General por Etapas, el 3 de febrero de 2020, Menga Eder y Cía. S. en C. contrató a la firma Olano Ingeniería S.A.S. para realizar la gerencia del proyecto e interventoría de obra de la etapa 1 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 22).

b. Actualización de los estudios hidrológicos e hidráulicos de la quebrada Menga y dimensionamiento de las obras de regulación de aguas lluvias internas en el Plan Parcial de Menga. ítem concluido (ver anexo 23).

c. Revisión de los diseños de los alcantarillados sanitario y pluvial y elaboración de los rediseños del acueducto requeridos para el Plan Parcial de Menga, de acuerdo con las nuevas normas de diseño de EMCALI (ver anexo 24). Estos diseños fueron radicados ante EMCALI y se está esperando su aprobación (ver anexo 25).

d. Revisión y ajuste de diseños instalaciones eléctricas y de comunicaciones de la etapa 1 del Plan Parcial Menga (ver anexo 26). Estos diseños ya fueron aprobados por EMCALI (ver anexo 27).

e. Estudio geotécnico y diseño geométrico de las vías de la etapa 1 del Plan Parcial de Menga (ver anexo 28). Estos estudios están concluidos y fueron radicados en la Secretaría de Infraestructura y Valorización (ver anexo 29).

f. Inventario forestal y plan de manejo forestal del Plan Parcial de Menga (ver anexo 30). Estos estudios están concluidos, fueron radicados en el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - DAGMA, cuya entidad emitió auto No. 401 de 2020 por medio del cual da inicio al trámite administrativo para obtener permiso de aprovechamiento forestal (ver anexo 31).

g. Estudios de vulnerabilidad del acuífero del área del Plan Parcial de Menga. Estos estudios fueron concluidos por Gustavo Barrientos y hacen parte constitutiva del trámite de la licencia para la aprobación de acueducto y alcantarillado (ver anexo 32).

h. Programa de arqueología preventiva - fase de prospección - del Plan Parcial de Menga Etapa 1 (ver anexo 33). Tras la exploración sobre el terreno, el estudio fue radicado ante el Instituto Colombiano de Antropología e Historia y se está esperando su aprobación (ver anexo 34).

i. Plan de las medidas de manejo ambiental. Se encuentra contratado (ver anexo 35).

j. Ajuste y aprobación al diseño urbano (zonas verdes y dotación) de la Etapa 1 del Plan Parcial de Menga. Se encuentra contratado (ver anexo 36).

k. Elaboración del presupuesto de obra civil y movimiento de tierras para el Desarrollo Urbano del Plan Parcial Menga Etapa 1 (ver anexo 37).

19. Para iniciar la ejecución de los trámites descritos en el numeral anterior y en general de la Ucenia de Urbanismo de la Etapa I, se elevó Escritura Pública de Constitución de la Etapa 1 de la Urbanización Menga, bajo el número 4023 de 2019, de la Notaría 5 de Cali, el diecisiete (17) de diciembre de 2019 (ver anexo 38). Esta escritura hace posible cumplir las obligaciones urbanísticas provenientes de la licencia de la primera etapa expedida por la Curaduría Urbana No 2, en materia de vías, zonas verdes y equipamientos y contiene con tal propósito actos referentes a segregaciones, divisiones materiales, compraventas y cesiones de zonas de uso público. Es oportuno mencionar que la primera etapa de la licencia de urbanismo incluye buena parte de las unidades de gestión correspondientes al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga vigente.

20. El siguiente es un resumen del estado de avance de las gestiones relacionadas con la

implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Menga. Es necesario indicar que estos avances se han efectuado en el marco de la licencia urbanística de la primera etapa del Proyecto Urbanístico General por Etapas, y coincide fundamentalmente con las unidades de gestión 1, 2 y 5 del mencionado Plan:

21. La ejecución de la totalidad del Plan Parcial (...) está supeditada en el tiempo a las determinantes establecidas por la morfología del terreno y a la secuencia de las etapas que esa morfología determina con relación a las soluciones de servicio públicos. Según las licencias y el cronograma existentes Menga Eder estará concluyendo la primera etapa de la licencia de urbanismo (Unidades de Gestión 1,2 y 5 del Plan Parcial) en abril del 2023. A continuación, seguirá licenciando las etapas subsiguientes del Proyecto Urbanístico General por Etapas, que corresponden a la Unidad de Gestión 3 del Plan Parcial de Desarrollo urbano de Menga y cuya implementación se estima en tres años más a partir de la fecha indicada. El proceso deberá completarse con la Unidad de Gestión 4 que estimamos terminará dos años después, o sea en el primer semestre del 2028. Los avances efectuados se presentan a continuación:

En proceso: trámite iniciado; pendiente: trámite no iniciado; concluido: trámite finalizado.

Trámite	Unidades de Gestión Plan Parcial			
UG1	UG2	UG5	UG3	
	"Involucradas total o parcialmente en la Etapa 1 del PUG"			
Licencia Urbanística PUG	Concluido	Concluido	Concluido	Concluido
Licencia Urbanística Etapa 1	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Escritura de Pública Constitución de la Urbanización	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Diseño de Redes Eléctricas	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación de diseño de Redes Eléctricas	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Diseño de Acueducto	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación de diseño de Acueducto	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño de vías	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación de diseño de vías	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño de Alcantarillado	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación diseño de Alcantarillado	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño Canal Colector Aguas Lluvias	Concluido	Concluido	Concluido	Concluido
Aprobación Canal Colector Aguas Lluvias	En proceso	En proceso	En proceso	En proceso
Inventario Arbóreo y Plan de Manejo Forestal	Concluido	Concluido	Concluido	Concluido
Permiso DAGMA Plan de Manejo Forestal	En proceso	En proceso	En proceso	En proceso
Programa de Arqueología Preventiva	Concluido	Concluido	Concluido	Pendiente
Aprobación ICANH Programa de Arqueología	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente
Diseño de Zonas Verdes y Equipamientos	En proceso	En proceso	En proceso	Pendiente

Aprobación Diseño de Zonas Verdes y Equipamientos	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente
Fideicomiso de Repotenciación del Sistema de Bombeo Menga	En proceso	En proceso	En proceso	En proceso
Obras de Repotenciación del Sistema de Bombeo de Menga	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente

(...”).

Que mediante la Resolución No. 4131.2.21.003 del 17 de marzo de 2021, “POR LA CUAL VIABILIZA LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE VIGENCIA DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL MENGÁ”, la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación, emitió el concepto FAVORABLE para la ampliación de la vigencia del plan parcial Menga, por un período de siete (7) años, considerando entre otros aspectos lo siguiente:

“Que de la citada solicitud y los soportes documentales allegados a la misma se tiene claro 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 No. 0125 del 31 de marzo de 2003, modificado en Decreto No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014.

Que, confórmese evidencia de la solicitud de los formuladores, y de los soportes adjuntos a la misma, la realización de algunos trámites que han prolongado la ejecución de algunas de las actuaciones del plan, entre ellas las relacionadas con las acciones necesarias para la adecuada prestación de servicios públicos con EMCALI EICE ESP, así como la ejecución de las zonas de cesión para su entrega al ente territorial.

Que en todo caso se evidencia igualmente, que se han adelantado las gestiones pertinentes para la ejecución del plan, tal como se desprende del Proyecto Urbanístico General por Etapas (PUG) aprobado, y del licenciamiento urbanístico de la primera etapa aprobado mediante las resoluciones No PUG-U-76001-2-18-0815 y No U-76001-2-18- 0815 del 9 de julio de 2.019 de la Curaduría Urbana 2 de Cali, que incluye parte de los terrenos de las unidades de gestión 1, 2 y 5 del Plan.

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, y atendiendo a las exigencias sobrevinientes planteadas por las autoridades urbanas y de servicios públicos, algunas de las cuales vinculan como terceras partes, a lo que se suma las dificultades relacionadas con la pandemia y el impacto de esta circunstancia en las condiciones del mercado inmobiliario, se dificulta concluir en el futuro inmediato y en el plazo establecido, las actuaciones previstas por el Plan Parcial. Con base en lo anterior se considera viable ampliar el plazo del presente plan parcial.

Que para la propuesta para la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de energía se cuenta con la aprobación del proyecto Menga Etapa I oficio EMCALI EICE ESP No. DPE- 5023-16 Gerencia Unidad Estratégica del Negocio de Energía- Departamento de Proyectos, Factibilidad de Acueducto y Alcantarillado EMCALI EICE ESP No. 310-DT-475/2015 del 21 de diciembre de 2015, aprobación EMCALI EICE ESP No. 311-2-DI-D397 del 23 de abril de 2017, respecto de la

Ampliación de la Estación de Bombeo Menga, Fideicomiso REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGALIANZA FIDUCIARIA Y OTROS del 05 de abril de 2018 y “Acta de Compromiso entre EMCALI Y ALIANZA FIDUCIARIA como vocero del Fideicomiso Repotenciación sistema de Bombeo Menga Bajo para el diseño y construcción de obras para la prestación de servicios públicos en el sector de Menga y aledaños”.

Que el día 12 de marzo de 2021, los promotores del plan parcial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, realizaron en el Diario Occidente, 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, sin que una vez cumplido el término, se hayan recibido en el Departamento Administrativo de Planeación comunicaciones u observaciones sobre el proyecto.

Que la precitada Resolución por la cual se viabiliza la solicitud de ampliación de vigencia de ejecución del plan parcial Menga, se notificó el día 19 de marzo a los propietarios de los predios del área de planificación de desarrollo Menga.

Que aun cuando el D.A. de Planeación viabilizó oportunamente la prórroga solicitada, el trámite subsiguiente correspondiente a la decisión final a emitir por el Alcalde, no se surtió en los plazos previstos en la normatividad vigente conforme a proyección que para tal efecto debía realizar el mencionado departamento administrativo, por lo que se hizo necesario revisar la situación presentada para adoptar una decisión acorde con el pronunciamiento favorable emitido por la Autoridad de Planeación, el cual fue notificado en debida forma a los peticionarios.

Que para resolver lo expresado anteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación a través de oficio No. 202241320100001844 del 18 de febrero de 2022 dio alcance a la comunicación con radicación 202141320100114224 del 22 de diciembre de 2021 con la cual se remite el proyecto de Decreto de ampliación, planteando de una parte argumentos de derecho en cuanto a la actuación administrativa surtida en el Departamento Administrativo de Planeación y que propenden por el respeto del trámite legal y reglamentario al que se acogió el interesado, y de otra parte resaltando la importancia de continuar con el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de la ciudad, que no solo benefician el área de planificación del plan parcial Menga, sino además los sectores aledaños.

En tal sentido, en esencia, indica el Organismo de Planeación que:

i) “Este organismo evidenció que los peticionarios presentaron la solicitud de prórroga del Plan Parcial de forma oportuna antes del vencimiento del mismo, aviniéndose en todo a lo previsto en la normatividad vigente para el logro del objetivo perseguido, emitiendo el acto de viabilidad correspondiente al trámite, por lo que corresponde a la autoridad administrativa en desarrollo de sus funciones obrar bajo los postulados de la buena fe a fin de permitir que el particular obtenga el pronunciamiento de la Administración acorde con lo previsto en la ley que regula la materia, debiéndose siempre privilegiar el cumplimiento de los fines del Estado.

(...)

Acorde con lo anotado, es pertinente jurídicamente poner a salvo los derechos del particular que

pudieran ser conculcados con la actuación de la Administración, respetando la confianza que el asociado ha depositado en la entidad pública, más si se tiene en cuenta que, en este caso, existía un pronunciamiento favorable de la Autoridad de Planeación sobre la ampliación del plazo, lo que conllevaría indefectiblemente a que el particular tuviera la objetiva convicción de que el trámite iniciado tendría una resolución acorde con lo solicitado”.

ii) la aprobación del proyecto urbanístico general (PUG) para varias etapas del plan parcial y la expedición de las licencias de urbanización en aplicación de la norma adoptada en el instrumento de planificación, constituyen actuaciones que obran en actos particulares y concretos que materializan norma para el desarrollo urbanístico en armonía con lo aprobado en el decreto de adopción. “(...) Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización (...)” (ver artículo 2.2.6.1.1.4 Decreto 1077 de 2015).

A este respecto, se suma que el Decreto 1783 de 2021, en su artículo 28, modificadorio del 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señala que: “(...) El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado (...)”. (Sublíneas fuera de texto).

iii) En relación con el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y la prestación efectiva de los mismos, (teniendo en cuenta lo informado por Emcali en el sentido de que en su plan de inversiones no tenía recursos para invertir en el sector), se constituyó un fideicomiso para el sector de Menga y aledaños, a efectos de ejecutar el proyecto correspondiente a los estudios y obras necesarias y complementarias para mejorar las condiciones hidráulicas de la línea de impulsión denominada Bajo Menga o Menga Antiguo, perteneciente a la Estación de bombeo Menga y así poder dotar de servicio de agua potable a los nuevos desarrollos pertenecientes al área de influencia, este fideicomiso se denominó “REPOTENCIACIÓN ACUEDUCTO MENGAS” y se concibe como el mecanismo mediante el cual se asegura que las obras proyectadas se desarrollen y/o ejecuten, garantizando la prestación del servicio de acueducto, la cual actualmente está condicionada a la mejora en la repotenciación del sistema de bombeo Menga Bajo. En este aspecto, se resalta que es menester la revisión y aprobación de EMCALI del estudio, diseño y construcción de estas obras, por parte de los propietarios de los predios beneficiados de la ampliación del Sistema, circunstancia que genera la necesidad de la ampliación en el tiempo de vigencia del Plan Parcial de Menga, para culminar todos los estudios y/o diseños que sean requeridos para garantizar la calidad del servicio a la comunidad y el desarrollo del sector.

iv) “Dentro del ámbito del plan parcial se encuentra la Quebrada Menga, para la cual, el instrumento

de planificación plan parcial planteó un parque lineal paralelo a dicho elemento natural, de manera que se garantice por un lado su protección y por otro que su entorno sea de uso público, garantizando la accesibilidad y disfrute del mismo para la colectividad. En el mismo sentido, se planteó la localización de una laguna de regulación pluvial como parte de las obligaciones de los desarrolladores, que regulará el caudal en momentos de alta precipitación, cuyo fin es evitar el impacto de las crecientes aguas abajo. Se resalta que este elemento es resultado de la gestión asociada implícita del instrumento de planificación”.

Que las actuaciones de los organismos del Distrito Especial de Santiago de Cali, deben adelantarse con apego a los principios que rigen la actuación administrativa, tales como el principio de la buena fe y el principio de eficacia. Así bien puede decirse que el Decreto 019 de 2012 hace realidad el mandato consagrado en el artículo 83 de la C.P, principio de la buena fe, al establecer en el artículo 35 lo siguiente:

“ARTÍCULO 35. SOLICITUD DE RENOVACIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS O AUTORIZACIONES. Cuando el ordenamiento jurídico permita la renovación de un permiso, licencia o autorización, y el particular la solicite dentro de los plazos previstos en la normatividad vigente, con el lleno de la totalidad de requisitos exigidos para ese fin, la vigencia del permiso, licencia o autorización se entenderá prorrogada hasta tanto se produzca la decisión de fondo por parte de la entidad competente sobre dicha renovación.

Si no existe plazo legal para solicitar la renovación o prórroga del permiso, licencia o autorización, ésta deberá presentarse cinco días antes del vencimiento del permiso, licencia o autorización, con los efectos señalados en el inciso anterior”.

Por su parte, en desarrollo del principio de eficacia, las autoridades deben buscar que los procedimientos logren su finalidad removiendo los obstáculos puramente formales y saneando las irregularidades procedí mentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa.

Que acorde con lo expresado es procedente la ampliación del término de la vigencia del plan parcial de desarrollo Menga.

En consecuencia,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN. Amplíese el término de vigencia de ejecución del Plan Parcial de desarrollo Menga" adoptado mediante Decreto 0125 de marzo 31 de 2003 y modificado por los Decretos No. 411.0.20.0154 del 20 de marzo de 2013 y No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014, por un periodo de siete (7) años, contados a partir de la finalización del último plazo otorgado.



ARTÍCULO SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en los Decretos 0125 de marzo 31 de 2003, 411.0.20.0154 del 20 de marzo de 2013 y No. 411.0.20.168 del 20 de marzo de 2014, que no sufren modificación alguna en el presente Acto administrativo permanecen vigentes.



ARTÍCULO TERCERO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su expedición y publicación en el Boletín del Distrito Especial de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 2 días, del mes de marzo de dos mil veintidós (2022).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde del Distrito de Santiago de Cali

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS

Director

Departamento Administrativo de Planeación



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**