

DECRETO 4112.010.20.0099 DE 2025

(marzo 11)

Boletín Oficial No. 40. Año 2025, marzo 12

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se amplía el término de vigencia de ejecución del plan parcial talleres del municipio.

EL ALCALDE AD-HOC DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, y en particular las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5o del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, el Decreto Municipal No. 411.0.20.[0516](#) de 2016 y la Resolución No. 2175 de 2024 del Ministerio del Interior,

CONSIDERANDO

De acuerdo con lo establecido en el artículo [78](#) del Decreto Municipal No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, la estructura del Departamento Administrativo de Planeación Municipal (DAPM) está conformada por el Despacho del Director, la Subdirección de Planificación del Territorio, la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, la Subdirección de Desarrollo Integral y la Unidad de Apoyo a la Gestión.

En concordancia con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 80 del mismo decreto, la Subdirección de Planificación del Territorio tiene 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”.

Por su parte, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, aplicables a áreas específicas del suelo urbano, suelo de expansión urbana y otras áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales.

El Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el cual se expidió el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, recopiló y armonizó normativas previas, incluyendo los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, así como el artículo 180 del Decreto Nacional 0019 de 2012. Dicho decreto reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado posteriormente por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

El Acuerdo Municipal No. 069 de 2000, que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Santiago de Cali, es la norma aplicable para el estudio, trámite, aprobación y ajuste del presente Plan Parcial, ya que este fue radicado y adoptado conforme a la normativa vigente en el

momento.

La Ley 2079 de 2021, al modificar el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, establece en su parágrafo 4 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”.

Asimismo, el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, establece que el planeamiento de todas las áreas de suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a usos urbanos deberá realizarse obligatoriamente a través de planes parciales, siguiendo el procedimiento previsto en la ley. En el caso del suelo urbano de renovación o rehabilitación, los planes parciales pueden ser de iniciativa pública, mixta o privada.

En este sentido, los artículos 278 al 282 del Acuerdo 069 de 2000 definen el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión. Además, el artículo 248 del mismo acuerdo establece que las fichas normativas son el instrumento esencial para traducir las directrices de la norma general en normas complementarias, proporcionando los elementos fundamentales para su formulación y aplicación. Cada plan parcial deberá contar con un polígono normativo con su respectiva ficha normativa, la cual será aprobada mediante Acuerdo del Concejo Municipal.

En desarrollo de estas disposiciones, mediante Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004, se adoptó el Plan Parcial de iniciativa pública "Talleres del Municipio" como un instrumento de planificación orientado a desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. Su propósito es facilitar la ejecución de planes, programas y proyectos de vivienda de interés social, en colaboración con diferentes actores del sector, para reducir el déficit habitacional cuantitativo. El plazo inicial de ejecución del plan fue de cuatro años.

Posteriormente, mediante Decreto 411.20.0981 del 31 de diciembre de 2007, se modificó y ajustó el Decreto No. 0444 de 2004, ampliando su plazo de ejecución por seis años más. Posteriormente, mediante Decreto No. 411.0.20.0144 del 12 de marzo de 2014, se otorgó una nueva ampliación por seis años. Luego, mediante Decreto No. 4112.010.20.[0731](#) del 19 de marzo de 2020, se extendió su vigencia por un año adicional, y mediante Decreto No. 4112.010.20.[0131](#) del 12 de marzo de 2021, se amplió nuevamente por cuatro años más.

En este contexto, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito, mediante oficio No. 202441470100021904, notificado el 3 de febrero de 2025, presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal una solicitud formal para la ampliación del plazo de ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio. En dicha solicitud, se argumenta la necesidad de una nueva prórroga de al menos cuatro años, fundamentada en razones jurídicas, técnicas y socioeconómicas que han impedido la ejecución total del plan en los plazos establecidos.

La solicitud expresa que "teniendo en cuenta que el plazo de ejecución previsto para el desarrollo del Plan Parcial "Talleres del Municipio", adoptado mediante el Decreto No. 0444 de 2004 y modificado por el Decreto 411.0.20.0981 de 2007, ampliado por los Decretos Municipales 411.0.20.0144 de 2014, 411.0.20.073-2020 y 411.0.20.0131 de 2021, vence el próximo 12 de marzo de 2025, mediante la presente solicitamos a su despacho ampliación a dicha vigencia por un término de mínimo cuatro años, por las razones que a continuación se exponen y en especial aquellos aspectos por los cuales no ha sido posible ejecutarla totalidad de dicho Plan Parcial en el tiempo previsto".

Teniendo en cuenta la normatividad vigente y los antecedentes expuestos, corresponde a las autoridades competentes evaluar la viabilidad de la solicitud presentada por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito, considerando la necesidad de ampliar la vigencia del Plan Parcial Talleres del Municipio. Para ello, se requiere un análisis integral que abarque los aspectos jurídicos, técnicos y socioeconómicos que sustentan dicha solicitud.

i. Consideraciones jurídicas

Desde el punto de vista jurídico, es importante destacar que en el Acuerdo 069 del 29 de octubre de 2000, que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el artículo 228 establece los programas y proyectos a desarrollar en las piezas urbanas. Dentro de la pieza urbana regional, se contempla el programa de consolidación urbana, así como el proyecto orientado a desarrollar intervenciones en el lote Talleres del Municipio para la consolidación de espacio público, equipamientos colectivos, actividades recreativas comerciales y vivienda, a través de la Unidad de Actuación Urbanística.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio se constituye en el marco jurídico y urbanístico que permite la implementación de uno de los instrumentos de planificación vigentes en el hoy Distrito de Santiago de Cali. A través de este, se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, permitiendo la ejecución de planes, programas y proyectos de Vivienda de Interés Social, con la participación de distintos actores del sector, con el propósito de reducir el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad.

El proyecto urbanístico en el lote Talleres del Municipio se formalizó mediante el Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004, expedido por la Administración Municipal bajo la denominación "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio". Dicho plan comprende un área de planificación de noventa mil ochocientos sesenta y siete punto cincuenta y siete metros cuadrados (90.867,57 m²), con un perímetro de mil trescientos cincuenta y tres punto ochenta y cuatro metros cuadrados (1.353,84 m²), delimitado por la Autopista Oriental, la Carrera 8a, la Calle 68, la Carrera 8A, la Calle 62A Bis y la Carrera 11, hasta conectar nuevamente con la Autopista Oriental.

El Plan Parcial se divide en dos Unidades de Gestión (UG). La UG1 Vivienda cuenta con un área bruta de cincuenta y siete mil trescientos noventa y dos punto setenta y cinco metros cuadrados (57.392,75 m²), subdividida en cinco unidades menores equivalentes a manzanas que serán desarrolladas en etapas. Por su parte, la UG2 Comercio abarca un área bruta de treinta y tres mil cuatrocientos setenta y cuatro punto ochenta y dos metros cuadrados (33.474,82 m²), destinada a actividades comerciales que complementarán la estructura urbana y funcional del plan.

Posterior a su adopción, el Plan Parcial fue objeto de modificación mediante el Decreto No. 0981 del

31 de diciembre de 2007, en el cual se establecieron nuevas pautas normativas para su estructuración. Este ajuste se realizó teniendo en cuenta que, tras su adopción inicial, se incorporaron las Fichas Normativas de los Polígonos Normativos correspondientes a la Pieza Urbana Regional del Modelo Territorial definido en el POT del Municipio de Santiago de Cali, conforme al Acuerdo Municipal 193 de 2006, “Por medio del cual se adoptan las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la pieza urbana regional y se dictan otras disposiciones”.

Los aprovechamientos urbanísticos establecidos por la Ficha Normativa del Polígono Normativo en el cual se localiza el área de planificación del Plan Parcial Talleres del Municipio se tradujeron en condiciones mejoradas y ampliadas de edificabilidad, lo que representó beneficios adicionales para la Administración Municipal.

Básicamente, a través de este acuerdo se modificaron los aprovechamientos relacionados con la edificabilidad, en particular el índice Máximo de Ocupación (IO) y el índice Máximo de Construcción (IC), medidos sobre el área neta urbanizable, conforme a la Ficha Normativa del Polígono Normativo PUR-PN-7-CCP, adoptada mediante el Acuerdo Municipal 193 de 2006. Los cambios en estos índices serán detallados en la siguiente tabla:

TIPO DE LOTE	POT 2000			POT 2006 (SIQ)		
	ÁREA ÚTIL	ÍNDICE OCUPACIÓN	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	ÁREA ÚTIL	ÍNDICE OCUPACIÓN	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN
VIVIENDA (UG1)	57.877,3 m ²	0,28	0,25	36.206,8 m ²	0,48	1,32
COMERCIO (UG2)	25.012,8 m ²	1,2	0,5	25.021,3 m ²	0,48	1,32

En cuanto a las condiciones normativas del proyecto, la altura máxima permitida para las edificaciones residenciales en el Plan Parcial es de cinco pisos. Asimismo, la obligación urbanística del proyecto establece que en la UG1 Vivienda se deberá destinar un 18 % de zonas verdes a ceder y un 3 % de espacio para equipamiento, consolidando así las áreas de uso público dentro del desarrollo del plan.

A lo largo del tiempo, la densidad proyectada para la UG1 Vivienda ha sido objeto de ajustes. Inicialmente, en el año 2000, se estableció una densidad de 134,5 viviendas por hectárea, con un total de 772 viviendas. Posteriormente, en el año 2006, esta densidad se redujo a 120,0 viviendas por hectárea, con una proyección de 700 viviendas. Como resultado de estos ajustes y de las nuevas pautas normativas, se rediseñó la UG1 Vivienda, estableciendo un nuevo total de 700 unidades residenciales, mientras que para la UG2 Comercio se definió un área vendible de aproximadamente treinta y dos mil quinientos metros cuadrados (32.500 m²). Es importante resaltar que, aunque se introdujeron cambios en el diseño de las unidades de gestión, las áreas de los predios incluidos dentro del Convenio Interadministrativo no fueron modificadas.

A partir del año 2012, y con el propósito de reubicar transitoriamente los talleres del municipio, se acordó la restitución de dos de los cinco predios que conformaban la UG1 Vivienda a la Secretaría de Infraestructura. Esta decisión no representó un aumento en la oferta de soluciones habitacionales,

sino que, por el contrario, implicó una reducción en el número de viviendas de interés social proyectadas, disminuyendo de 700 unidades a 420 unidades.

Desde el punto de vista jurídico, se han adelantado diversas actuaciones relacionadas con la subdivisión de los lotes que conforman el Plan Parcial. En el año 2008, el Fondo Especial de Vivienda llevó a cabo la división material del lote de 90.583,40 m², identificado con el folio No. 370-782354, mediante la escritura pública No. 2197 del 6 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría 14 de Cali. A partir de esta subdivisión, surgieron dos nuevos predios: el Lote Unidad de Gestión 1 (UG1) Vivienda, identificado con el folio No. 370-800506, y el Lote Unidad de Gestión 2 (UG2) Comercio, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-800507.

Posteriormente, con el fin de facilitar la ejecución del proyecto por etapas, el Fondo Especial de Vivienda llevó a cabo una nueva subdivisión. Así, mediante la escritura pública No. 3291 del 3 de agosto de 2009, otorgada por la Notaría Séptima de Cali, se realizó la división material del Lote Unidad de Gestión 1 Vivienda (folio No. 370-800506) en cinco urbanizaciones o etapas, dando origen a 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
- Lote Urbanización 5 - Folio No. 370-818153

De manera similar, a través de la misma escritura pública, el Fondo Especial de Vivienda efectuó la división material del Lote Unidad de Gestión 2 Comercio (folio No. 370-800507), estableciendo dos etapas dentro de este desarrollo:

- Lote Etapa 1 - Folio No. 370-818154
- Lote Etapa 2 - Folio No. 370-818155

Estas subdivisiones permitieron una mejor organización del proyecto y facilitaron su desarrollo por fases, garantizando el cumplimiento de los lineamientos urbanísticos establecidos en el Plan Parcial Talleres del Municipio.

370-818149	370-818150	370-818151	370-818152	370-818153	370-818154
370-818155	370-818156	370-818157	370-818158	370-818159	370-818160
370-818161	370-818162	370-818163	370-818164	370-818165	370-818166
370-818167	370-818168	370-818169	370-818170	370-818171	370-818172
370-818173	370-818174	370-818175	370-818176	370-818177	370-818178
370-818179	370-818180	370-818181	370-818182	370-818183	370-818184
370-818185	370-818186	370-818187	370-818188	370-818189	370-818190
370-818191	370-818192	370-818193	370-818194	370-818195	370-818196
370-818197	370-818198	370-818199	370-818200	370-818201	370-818202
370-818203	370-818204	370-818205	370-818206	370-818207	370-818208
370-818209	370-818210	370-818211	370-818212	370-818213	370-818214
370-818215	370-818216	370-818217	370-818218	370-818219	370-818220
370-818221	370-818222	370-818223	370-818224	370-818225	370-818226
370-818227	370-818228	370-818229	370-818230	370-818231	370-818232
370-818233	370-818234	370-818235	370-818236	370-818237	370-818238
370-818239	370-818240	370-818241	370-818242	370-818243	370-818244
370-818245	370-818246	370-818247	370-818248	370-818249	370-818250
370-818251	370-818252	370-818253	370-818254	370-818255	370-818256
370-818257	370-818258	370-818259	370-818260	370-818261	370-818262
370-818263	370-818264	370-818265	370-818266	370-818267	370-818268
370-818269	370-818270	370-818271	370-818272	370-818273	370-818274
370-818275	370-818276	370-818277	370-818278	370-818279	370-818280
370-818281	370-818282	370-818283	370-818284	370-818285	370-818286
370-818287	370-818288	370-818289	370-818290	370-818291	370-818292
370-818293	370-818294	370-818295	370-818296	370-818297	370-818298
370-818299	370-818300	370-818301	370-818302	370-818303	370-818304
370-818305	370-818306	370-818307	370-818308	370-818309	370-818310
370-818311	370-818312	370-818313	370-818314	370-818315	370-818316
370-818317	370-818318	370-818319	370-818320	370-818321	370-818322
370-818323	370-818324	370-818325	370-818326	370-818327	370-818328
370-818329	370-818330	370-818331	370-818332	370-818333	370-818334
370-818335	370-818336	370-818337	370-818338	370-818339	370-818340
370-818341	370-818342	370-818343	370-818344	370-818345	370-818346
370-818347	370-818348	370-818349	370-818350	370-818351	370-818352
370-818353	370-818354	370-818355	370-818356	370-818357	370-818358
370-818359	370-818360	370-818361	370-818362	370-818363	370-818364
370-818365	370-818366	370-818367	370-818368	370-818369	370-818370
370-818371	370-818372	370-818373	370-818374	370-818375	370-818376
370-818377	370-818378	370-818379	370-818380	370-818381	370-818382
370-818383	370-818384	370-818385	370-818386	370-818387	370-818388
370-818389	370-818390	370-818391	370-818392	370-818393	370-818394
370-818395	370-818396	370-818397	370-818398	370-818399	370-818400

El Lote Urbanización 1, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-818149, fue objeto de subdivisión como parte de la Primera Etapa del proyecto habitacional “Brisas de la Base”, un desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) bajo el esquema de agrupación multifamiliar, ejecutado mediante Convenio Asociativo. Este proyecto comprende 140 apartamentos y 81 parqueaderos, ubicados en la Carrera 11 No. 62-71. El Reglamento de Propiedad Horizontal fue protocolizado a través de la Escritura Pública No. 1470 del 18 de noviembre de 2009, otorgada por la Notaría Diecisiete del Círculo Notarial de Santiago de Cali. Como resultado de esta formalización, se abrieron 221 matrículas inmobiliarias, comprendidas entre los números 370-822646 y 370-822866.

En el año 2015, se presentó ante la Subdirección de Catastro Municipal una solicitud para la rectificación de la inscripción en el censo catastral de los predios con matrículas 370-800506 y 370-800507, los cuales se habían desprendido de la matrícula No. 370-782354, que en consecuencia debía encontrarse cerrada. Estos predios corresponden a las áreas en las que se desarrolla el Plan Parcial Talleres del Municipio, y la solicitud de rectificación se fundamentó en la existencia de áreas excedentes que debían ser destinadas a cesión al Municipio de Santiago de Cali. Específicamente, en la matrícula 370-800506 se identificó un excedente de 24.647,04 m2, mientras que en la matrícula 370-800507 el excedente correspondía a 2.953,22 m2, áreas que estaban destinadas a zonas verdes y vías públicas. Sin embargo, al no haberseles asignado matrícula inmobiliaria, no era posible formalizar sucesión mediante escritura pública.

Tras reiteradas solicitudes del Fondo Especial de Vivienda, la Subdirección de Catastro Municipal atendió la petición mediante la Resolución No. 4131.050.21-N No.106 del 14 de agosto de 2017, es decir, dos años después de haber sido presentada.

En febrero de 2018, se presentó un inconveniente en la expedición de los paz y salvos del impuesto predial para los inmuebles del proyecto Brisas de la Base - Primera Etapa, debido a una conexión errónea con el predio ID 660898, correspondiente a la matrícula inmobiliaria 370-782354, es decir, el predio matriz del cual se hicieron las subdivisiones. Esta situación generó un cobro indebido por un valor de \$1.417.844.520, afectando la gestión del proyecto. Además, al revisar la base de datos catastral, se evidenció que el folio de matrícula No. 370- 818149 no figuraba asociado a ningún predio.

Ante este escenario, la Secretaría de Vivienda Social realizó las gestiones pertinentes ante la Subdirección de Catastro Municipal, logrando que se realizara una revisión y rectificación detallada de la situación mediante los siguientes actos administrativos, de los cuales se anexan copias:

-Resolución No. 4131.5.14.39 M-78 del 15 de marzo de 2011: Inscribió el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 1470 del 18 de noviembre de 2009, pero presentó el error de no inscribir el predio matriz de la propiedad horizontal, identificado con el folio 370-818149.

-Resolución No. 4131.050.21-V No. 247 del 23 de julio de 2018: Inscribió las matrículas inmobiliarias 800506 y 800507, rectificó la vigencia fiscal de la matrícula 370-782354, estableciendo su fecha de cierre al 1 de enero de 2012, y retiró un área de 2 hectáreas y 7.600 metros cuadrados, correspondiente al área a ceder, la cual no debía figurar en esta matrícula.

-Resolución No. 4131.050.21-V No. 272 del 30 de julio de 2018: Inscribió como nuevo predio la matrícula inmobiliaria 370-818149, de la cual se desprenden los apartamentos del conjunto Brisas de la Base - Primera Etapa.

-Resolución No. 4131.050.21-V No. 290 del 8 de agosto de 2018: Aplicó la rectificación de manera retroactiva a la vigencia fiscal del 1 de enero de 2012, garantizando la validez del ajuste para todas las unidades jurídicas del Reglamento de Propiedad Horizontal Brisas de la Base - Primera Etapa.

-Resolución No. 4131.050.21-V No. 300 del 10 de agosto de 2018: Canceló y/o retiró el predio D035908310000 (matrícula inmobiliaria 370-818149), por ser el matriz del Reglamento de Propiedad Horizontal, garantizando que todas las unidades jurídicas quedaran debidamente conectadas a esta.

Cabe señalar que, al cerrar el folio 818149, se formalizó la existencia de 140 unidades de vivienda y 81 parqueaderos.

Como resultado de estos trámites, se logró corregir la inscripción errónea en Catastro, aunque el proceso de revisión se extendió por seis meses. Durante ese periodo, no fue posible gestionar los paz y salvos, lo que generó retrasos en el trámite notarial de los predios de la Etapa I del proyecto Brisas de la Base, los cuales estaban pendientes de comercialización.

En relación con la estructuración del proyecto, mediante Convenio Interadministrativo de Cooperación suscrito entre la Secretaría de Infraestructura Vial y Valorización - Fondo Rotatorio de Valorización Municipal y el Fondo Especial de Vivienda, se estableció el compromiso de desarrollar urbanísticamente el lote Talleres del Municipio. En virtud de este acuerdo, la Secretaría de

Infraestructura y Valorización transfirió al Fondo Especial de Vivienda, mediante escritura pública, dos lotes de terreno, los cuales, al ser englobados, conforman el área de ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio. Sin embargo, hasta la fecha, estos predios no han sido entregados en su totalidad, debido a diversas razones, entre ellas:

- La ocupación de las bodegas de los Talleres Municipales, que siguen albergando elementos y materiales provenientes de distintas dependencias de la Administración Municipal.
- La permanencia de la planta de asfalto, cuya rehabilitación no es viable técnicamente, su producción resulta económicamente costosa, y su operación no cumple con los requisitos ambientales exigidos.
- La Secretaría de Infraestructura no ha identificado un sitio que cumpla con las especificaciones necesarias para trasladar la planta de asfalto, lo que ha impedido culminar el desarrollo del proyecto.

Por otro lado, el desarrollo del proyecto Brisas de la Base se llevó a cabo mediante Convenio Asociativo, suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali y el Consorcio Talleres del Municipio, el cual en 2015 cedió su posición contractual al Consorcio Brisas de Oriente. Este convenio tiene por objeto la construcción, promoción, comercialización, venta y financiación de las Unidades de Gestión UG1 Vivienda y UG2 Comercio del Plan Parcial Talleres del Municipio.

Actualmente, los lotes de las Unidades de Gestión UG1 y UG2 se encuentran en Patrimonio Autónomo, administrado por Acción Sociedad Fiduciaria S.A., a través de los fideicomisos FA-1117 Vivienda y FA-1154 Comercio.

Desde la perspectiva jurídica, se considera conveniente la ampliación del término de vigencia del Plan Parcial Talleres del Municipio, ya que esto permitiría continuar con la ejecución del proyecto habitacional Brisas de la Base, garantizando la protección del patrimonio público, el cumplimiento de los fines del Estado, y la satisfacción del interés general.

ii. Consideraciones técnicas:

Como parte del desarrollo del Plan Parcial Talleres del Municipio, se llevó a cabo la Primera Etapa del proyecto habitacional Brisas de la Base, la cual consistió en la construcción de un conjunto cerrado de 140 apartamentos distribuidos en siete torres de cinco pisos cada una, con cuatro apartamentos por nivel. Cada unidad de vivienda cuenta con un área de 60 m² e incluye instalación a gas para estufa y calentador, así como sistemas de citofonía. El conjunto residencial dispone de portería, salón social, parqueaderos privados y para visitantes, zonas verdes y piscina, garantizando así una oferta integral de servicios para los residentes.

El proceso de comercialización del proyecto inició en octubre de 2009, mientras que la construcción y entrega de las unidades habitacionales concluyó en junio de 2011.

En caso de requerirse mayores aprovechamientos urbanísticos, estos deberán ser compensados al Municipio de Santiago de Cali, de conformidad con los términos establecidos en los análisis del DTS y el decreto de adopción del Plan Parcial. Dichos aspectos también podrán ser evaluados en el marco de un ajuste al Plan Parcial, el cual deberá ser tramitado por la Secretaría de Vivienda Social

y Hábitat.

Con el propósito de optimizar la ejecución del proyecto, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat llevará a cabo un proceso de reestructuración del esquema de desarrollo y ejecución, mediante la implementación de mecanismos de estructuración financiera y modelos de asociación, que permitan garantizar una adecuada materialización de cada Unidad de Gestión, en coherencia con su vocación y uso.

Paralelamente, el Gobierno Distrital se encuentra evaluando la posibilidad de desarrollar nuevos usos o mantener los actuales en parte del área vinculada a las actividades operacionales de la Secretaría de Infraestructura, teniendo en cuenta el contexto actual de impulso a la infraestructura vial de la ciudad. Este proceso se fundamenta en la financiación otorgada a través del Empréstito aprobado por el Concejo Distrital mediante el Acuerdo Municipal 592 de 2024

Las acciones descritas podrían derivar en un ajuste al Plan Parcial, lo que requerirá un trabajo coordinado entre la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y la Secretaría de Infraestructura. El tiempo adicional que implique este proceso permitirá evaluar la viabilidad de incorporar nuevos usos o conservar los actuales, con el objetivo de culminar las etapas residencial y comercial del Plan Parcial.

A partir de la adopción del Plan Parcial Talleres del Municipio, se han gestionado los siguientes trámites de licencias urbanísticas:

Category	Item	Value
Category 1	Item 1.1	Value 1.1
	Item 1.2	Value 1.2
Category 2	Item 2.1	Value 2.1
	Item 2.2	Value 2.2
Category 3	Item 3.1	Value 3.1
	Item 3.2	Value 3.2
Category 4	Item 4.1	Value 4.1
	Item 4.2	Value 4.2
Category 5	Item 5.1	Value 5.1
	Item 5.2	Value 5.2

[illegible]

**** La Resolución No. U-76001-2-12-013 del 20 de abril de 2012 otorgó la licencia de urbanización y construcción para la Etapa 2 de vivienda dentro del Plan Parcial Talleres del Municipio. Dicha licencia tenía una vigencia inicial de 36 meses, siendo prorrogada por un período adicional de 12 meses a partir del 23 de mayo de 2015. Posteriormente, se concedió una segunda prórroga de 12 meses a partir del 23 de mayo de 2016, alcanzando así su vencimiento en el año 2017.**

Como consecuencia, fue necesario presentar nuevamente la documentación ante la Curaduría Urbana para dar inicio al trámite de renovación. En agosto de 2019, se radicó la solicitud con un nuevo diseño estructural, el cual incluyó las condiciones técnicas exigidas por la NSR-10, así como la incorporación de ascensores en cada una de las torres del Conjunto Residencial Brisas de la Base II. Adicionalmente, el diseño contó con la aprobación de la Fuerza Aérea Colombiana respecto a la altura permitida para las edificaciones.

En cuanto a la disponibilidad de servicios públicos, la empresa EMCALI EICE ESP, mediante el consecutivo No. 3520121672021 del 8 de marzo de 2021, notificó que los predios incluidos dentro del Plan Parcial Talleres del Municipio cuentan con factibilidad de prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado. Este concepto tiene una vigencia de cinco años, por lo que se mantendrá vigente hasta el 8 de marzo de 2026.

Respecto al servicio de energía, EMCALI EICE ESP, a través del consecutivo No. 5810075512021 del 17 de febrero de 2021, certificó que los predios del Plan Parcial Talleres del Municipio cuentan con factibilidad para la prestación del servicio de energía, cuya vigencia también es de cinco años, hasta el 17 de febrero de 2026.

Por su parte, la empresa PROMO S.A. E.S.P., mediante el oficio PC-SAC-0248-2021 del 15 de febrero de 2021, certificó que dispone de la capacidad técnica, operativa y comercial para prestar el servicio de aseo en sus diferentes componentes, tales como barrido y limpieza de vías y áreas públicas, así como la recolección y transporte de residuos sólidos generados por los usuarios del Plan Parcial Talleres del Municipio.

iii. Consideraciones socio-económicas.

El potencial social de un vacío urbano dentro de una ciudad consolidada radica en su capacidad para solventar la escasez de determinados equipamientos e infraestructuras. En este sentido, la disponibilidad de suelo urbanizable para vivienda de interés social cobra una especial relevancia en un contexto donde el acceso a suelo apto para este fin es limitado. Este tipo de iniciativas no solo permiten completar y fortalecer la estructura urbana local, sino que también fomentan la integración del sector con el entorno urbano.

Bajo esta premisa, el Plan Parcial Talleres del Municipio se proyecta como una estrategia clave para reducir el déficit habitacional en Santiago de Cali, el cual, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DAÑE), alcanzaba un 1,88 % en el año 2020, equivalente a un total de 11.531 hogares sin acceso a vivienda.

Para la implementación del Plan Parcial, se han propuesto las siguientes etapas de ejecución:

- Etapa 1 (8 meses): Finalización del proceso de reestructuración del esquema de ejecución. Durante este período, se definirán las alternativas para la permanencia y/o adecuación de las actividades operacionales de la Secretaría de Infraestructura y, en caso de ser necesario, se determinará el ajuste al Plan Parcial.
- Etapa 2 (18 meses): Ajuste del Plan Parcial conforme a lo definido en la etapa anterior.
- Etapa 3 (36 meses): Inicio de la ejecución de las Unidades de Gestión con uso residencial.

- Etapa 4 (30 meses): Inicio de la ejecución de las áreas destinadas a uso comercial.

En este contexto, se solicita formalmente la ampliación del plazo de vigencia del Plan Parcial Talleres del Municipio por un período mínimo de cuatro (4) años, contados a partir de la vigencia actual.

La solicitud presentada por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito, junto con los soportes documentales allegados, confirma que el área de planificación del Plan Parcial no ha sufrido modificaciones y sigue correspondiendo a la establecida en el Decreto Municipal No. 0981 del 31 de diciembre de 2007, el cual modificó el Decreto Municipal No. 0444 del 24 de agosto de 2004.

Dada la necesidad de continuar con la gestión predial para la debida ejecución de las Unidades de Gestión, algunas de las cuales aún requieren trámites ante la Administración Central, se considera que la solicitud de ampliación de la vigencia por cuatro años resulta indispensable. Esta ampliación permitirá que la Administración Distrital, como promotora del instrumento de planificación, pueda consolidar los aspectos relacionados con la predialidad, la viabilidad urbana y financiera del plan, así como la revisión de los convenios y relaciones jurídicas y contractuales vigentes, garantizando la continuidad del proyecto y su ejecución efectiva.

Además, la ampliación del Plan Parcial permitirá seguir avanzando en la urbanización de suelo destinado a vivienda de interés social, contribuyendo a mitigar la escasez de este tipo de oferta en la ciudad.

Como parte del procedimiento de socialización, el 6 de febrero de 2025, 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 a través del Diario Occidente, Área Legal, página 11. Esta convocatoria tenía como objetivo brindar la oportunidad de presentar observaciones o sugerencias respecto a la ampliación de la vigencia del Plan Parcial. A la fecha de expedición del presente acto administrativo, no se han recibido manifestaciones u oposiciones.

Adicionalmente, mediante la comunicación No. 202541470100001704 del 6 de febrero de 2025, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat allegó copia de la publicación de la convocatoria pública realizada en el Diario Occidente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Respecto a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, el Plan Parcial cuenta con la factibilidad vigente emitida por las siguientes entidades:

- Energía: EMCALI EICE ESP, mediante el consecutivo No. 5810075512021 del 17 de febrero de 2021, con vigencia de cinco (5) años hasta el 17 de febrero de 2026.

- Acueducto y Alcantarillado: EMCALI EICE ESP, a través del consecutivo No. 3520121672021 del 8 de marzo de 2021, con vigencia hasta el 8 de marzo de 2026.

- Servicio de aseo: PromoCali, mediante la disponibilidad No. PC-SAC-0248-2021 del 15 de febrero

de 2021.

En virtud de lo anterior, la Subdirección de Planificación del Territorio profirió la Resolución No. 4132.2.21.001 del 19 de febrero de 2025, "Por la cual se emite concepto de viabilidad sobre la solicitud de ampliación de la vigencia del Plan Parcial Talleres del Municipio".

De conformidad con la autorización para la notificación electrónica aportada por María del Mar Mozo Muriel, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.565.370, en calidad de Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial de Santiago de Cali, la notificación correspondiente fue realizada a través de medios electrónicos el 19 de febrero de 2025, conforme consta en el expediente del Plan Parcial.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 8, numeral 8, de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de este Decreto fue publicado el día 20 de febrero de 2025 en la página oficial de "Proyectos de norma para comentarios" de la Alcaldía de Santiago de Cali (<https://www.cali.gov.co/iuridica/publicaciones/175985/proyectos-de-normas-para-comentarios/>). Dicha publicación tuvo como propósito permitir que, durante los cinco (5) días siguientes, los interesados y el público en general presentaran observaciones, sugerencias y/o complementaciones al borrador del decreto. No obstante, dentro de este plazo no se recibió ninguna comunicación al respecto.

Que, conforme a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, se establece que:

"Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto".

Que el Alcalde del Distrito de Santiago de Cali, Álvaro Alejandro Eder Garcés, mediante el oficio radicado No. 202441120100004171 del 11 de octubre de 2024, presentó ante la Procuradora Regional de Instrucción del Valle del Cauca la declaración de impedimento para el conocimiento de cualquier asunto relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otros instrumentos de planificación, como los planes parciales. Esto, en razón de que sus parientes hasta el cuarto (4o) grado de consanguinidad podrían tener inversiones en sectores como la construcción, ingeniería civil, cementos, finca raíz, hotelería y actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, lo que podría configurar un conflicto aparente de interés, conforme a la "Publicación Proactiva Declaración de Bienes y Rentas y Registro de Conflictos de Interés", presentada por el Alcalde el 31 de diciembre de 2023.

Que, en atención a lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 1437 de 2011, que regula el trámite de impedimentos y recusaciones, la Procuradora Regional de Instrucción del Valle del Cauca, mediante Auto del 6 de noviembre de 2024, proferido dentro del proceso con radicación IUS-E-2024-663718 IUC-D-2024-3855219, aceptó el impedimento presentado por el Alcalde, al encontrar fundada la causal contenida en el numeral 1o del artículo 1 de la Ley 1437 de 2011. En consecuencia, se ordenó remitir las diligencias al Ministerio del Interior para la designación del funcionario ad hoc.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 4 de 1913, corresponde al Presidente de la República nombrar servidores ad hoc en aquellos casos en los que sea aceptado el impedimento o la recusación de un servidor público en ejercicio de funciones administrativas que no tenga superior ni cabeza de sector. Esta designación se realiza como una medida excepcional, conforme a lo señalado por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en concepto del 6 de marzo de 2014, radicado 11001-03-06-000-2014- 00049-00 (2203).

Que, en virtud de lo anterior, mediante el artículo 9 del Decreto 658 del 21 de mayo de 2024, el Presidente de la República delegó en el Ministro del Interior la función de designar alcaldes y gobernadores ad hoc, sin perjuicio de la posesión que debe surtir conforme a lo dispuesto en las Leyes 136 de 1994 y 2200 de 2022.

Que, en cumplimiento de esta disposición, el Ministerio del Interior expidió la Resolución No. 2175 del 25 de noviembre de 2024, mediante la cual se designó como alcalde ad hoc del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali al señor Andrés Orlando Peña Andrade, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.768.018, quien ocupa el cargo de Asesor, código 1020, grado 15, en el despacho del Viceministro para el Diálogo Social y los Derechos Humanos del Ministerio del Interior. Su designación le otorga competencia para conocer"(...) de cualquier asunto respecto del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otros instrumentos derivados o en el que deba intervenir conforme a las funciones asignadas al cargo que hoy ocupa" el actual alcalde.

Que, en consecuencia, corresponde al señor Andrés Orlando Peña Andrade, en su calidad de alcalde ad hoc del Distrito de Santiago de Cali, conocer y expedir el presente acto administrativo para la ampliación de la vigencia de ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. 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 No. 411.20.0981 del 31 de diciembre de 2007, No. 411.0.20.0144 del 12 de marzo de 2014, No. 4112.010.20.[0731](#) del 19 de marzo de 2020 y No. 4112.010.20.[0131](#) del 12 de marzo de 2021, por un periodo de cuatro (4) años, contados a partir de la finalización del último plazo otorgado.



ARTÍCULO 2. PERMANENCIA DE DISPOSICIONES ANTERIORES. Las disposiciones establecidas en los Decretos No. 0444 del 24 de agosto de 2004 y No. 411.20.0981 de 2007 permanecen vigentes y no sufren modificación alguna con la expedición del presente acto administrativo.



ARTÍCULO 3. VIGENCIA. El presente Decreto entrará en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Distrito.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los once (11) días del mes de marzo de dos mil veinticinco (2025).

ANDRES ORLANDO PEÑA ANDRADE

Alcalde Distrital (Ad Hoc) de Santiago de Cali.

DIEGÓ ANDRÉS GIRALDO ARBOLEDA

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**