

DECRETO 4112.010.20.0100 DE 2018

(marzo 8)

Boletín Oficial No. 40. Año 2018, marzo 12.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se amplía la vigencia del plan parcial de renovación Urbana “San Pascual”, adoptado por medio del Decreto Municipal No. 411.0.20-0155 de 2013 y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 9o de 1989 y 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, y los Decretos Municipales 411.0.20.0349 de 2010 y 411.0.20-0155 de 2013, y

CONSIDERANDO:

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

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el cual se compilaron las normas reglamentarias del sector de vivienda, ciudad y territorio, recogió lo que disponían los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007 frente al procedimiento de formulación y adopción de planes parciales, en desarrollo de lo contemplado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 489 del POT vigente a la fecha de adopción del Plan Parcial del barrio San Pascual - Acuerdo Municipal 069 de 2000- incluye dentro de los instrumentos de planeamiento urbanístico “las disposiciones contenidas en decretos, resoluciones o en cualquier otro tipo de acto administrativo, que se adopten en desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento”, que tienen como objeto las decisiones administrativas relativas al desarrollo urbano o al ordenamiento territorial, y el artículo 491 define los Instrumentos de Actuación como medios que permiten a las entidades públicas del Municipio de Santiago de Cali dentro de la órbita de sus respectivas competencias: asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover, coordinar o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en cualesquiera de los instrumentos que lo desarrollen.

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 296 y 297, el tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo, es aplicable en aquellas zonas de la ciudad, que requieren de un proceso de reordenamiento general, lo cual implica la reestructuración y generación de nuevos espacios públicos y privados, la sustitución total de las redes de infraestructura existente y por su puesto un proceso de re densificación.

Que el artículo 248 del Acuerdo Municipal 069 de 2000, norma vigente a la fecha de adopción Plan Parcial del barrio San Pascual, permitió que los planes parciales desarrollaran sus normas complementarias, mediante su correspondiente Ficha Normativa, todo lo anterior, en el marco de lo establecido por el numeral 3o del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Que en cumplimiento una de las acciones dirigidas a concretar el modelo de ordenamiento de la ciudad, establecidas en el artículo 228 del Acuerdo Municipal 069 de 2000 - POT vigente a la fecha de adopción del citado plan parcial, mediante el Decreto Municipal 411.0.20-0155 del 20 de marzo de 2013, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana del barrio San Pascual, el cual inició su trámite a través de la Secretaría de Vivienda Social del Municipio.

Que el artículo 38 del Decreto Municipal 411.0.20-0155 de 2013 establece una vigencia de cinco (5o) años para el Plan Parcial San Pascual, contados a partir del 20 de marzo de 2013, fecha en la cual se publicó el referido acto administrativo en el Boletín Oficial No. 037 del Municipio de Santiago de Cali.

Que el artículo 18 del mismo Decreto Municipal determina el esquema de gerencia para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana del barrio San Pascual, definiendo la constitución de una entidad promotora y ejecutora mediante cualquier forma de asociación entre los sectores público y privado, que se encargará de nombrar la gerencia del proyecto, contratar los estudios, tramitar los permisos que se requieran, contratar las Obras de urbanización, gestionar las fuentes de financiación, constituir los patrimonios autónomos para el manejo de recursos y en general todas aquellas actividades necesarias para la adecuada ejecución del proyecto.

Que la Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU E.I.C-, empresa industrial y Comercial del Estado creada en 2002 por el Municipio de Santiago de Cali para la ejecución de Actuaciones Urbanas Integrales y programas del Plan de Ordenamiento Territorial, especialmente de renovación urbana, celebró en agosto de 2013 un Convenio de Cooperación con el fideicomiso denominado “Alianza para la Renovación Urbana de Cali”, cuyo objeto es aunar esfuerzos para la ejecución de los proyectos prioritarios de la renovación urbana de la ciudad, entre los cuales se incluyó el plan parcial del barrio San Pascual.

Que el Convenio descrito encuentra fundamento legal en las facultades otorgadas a la EMRU para asociarse con el sector privado en desarrollo de su objeto, y en lo dispuesto por los literales a) y c) del artículo 61-A de la Ley 388 de 1997.

Que el Municipio de Santiago de Cali expidió el Decreto Municipal No. 411.0.20.0349 del 25 de junio de 2010, mediante el cual se adoptó la Planificación Zonal para el área de renovación urbana de Iniciativa pública u origen oficial, determinada para los barrios El Calvario, Sucre y San Pascual, especificando las reglas para la ejecución de un proyecto urbanístico integral denominado “Ciudad Paraíso”, con el propósito de articular la estructura vial y de espacio público, para la concreción del modelo de ordenamiento territorial definido por el POT.

Que el artículo 9o del Decreto señalado en el anterior numeral, atribuye al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la función de coordinar, apoyar y hacer seguimiento a la Planificación Zonal de las áreas de renovación urbana en los barrios El Calvario, Sucre y San

Pascual.

Que con base en el Convenio de Cooperación suscrito en 2013, y lo definido por el artículo 18 del decreto de adopción del plan parcial del barrio San Pascual, la EMRU expidió la Resolución No. 10.15-016 de 2014 “Por medio de la cual se define el esquema de gerencia y ejecución del plan parcial del barrio San Pascual adoptado por el Decreto No. 411.0.20.155 de 2013”, constituyendo como entidad promotora y ejecutora a la EMRU y al fideicomiso denominado “Alianza para la Renovación Urbana de Cali”, que en su conjunto y en el marco del Convenio de Cooperación, constituyen la “Alianza para la Renovación Urbana de Santiago de Cali”.

Que respecto del marco normativo del Tratamiento de Renovación Urbana del Acuerdo 069 del 2000, la Dirección del Departamento de Planeación Municipal conforme a las competencias de interpretación normativa dadas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 193 de 2006, profirió la Circular No. 4132.010.22.1.1019.000430 del 07 de junio de 2017, “Por la cual se determinan los criterios interpretativos del marco normativo del tratamiento de renovación urbana por redesarrollo en el Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial”.

Que conforme a los lineamientos de la referida Circular, los Planes Parciales de Renovación Urbana por Redesarrollo y sus modificaciones se constituyen como una única Acción Urbanística, entendida como una actuación urbana integral que se articula con las disposiciones establecidas en la norma urbanística general del Municipio. De igual forma, las Fichas Normativas para el tratamiento de Renovación Urbana, siendo instrumentos inmersos en el Plan de Ordenamiento Territorial, constituyen el marco normativo existente y en consecuencia conforman un conjunto con las disposiciones del Plan de Ordenamiento. Los planes parciales o sus modificaciones, como la Acción Urbanística a comparar, por cuanto para este tratamiento se señalaba que “la Renovación por Redesarrollo corresponde a sectores que deben ser sujetos a un proceso de reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes de Infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes”, la cual “(...) se llevará a cabo a través de la implementación de Planes Parciales tanto en el área del Centro Urbano - Regional como en el eje principal del Corredor de Transporte Masivo (...)”.

Que la Acción Urbanística en el marco del Acuerdo 069 de 2000 son los Planes Parciales de Renovación Urbana en atención a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. Por lo que se debe considerar para el análisis de hechos generadores del efecto plusvalía en el Tratamiento de Renovación Urbana por Redesarrollo, el plan parcial como un acto, en el cual se concreta de manera específica para los predios que componen el plan parcial las disposiciones del POT. Con base en lo anterior, para efectos del estudio técnico para determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía, se debe tomar como escenario normativo el anterior a las disposiciones del Acuerdo 069 de 2000, es decir, las disposiciones contenidas en el Acuerdo 30 de 1993 -Estatuto de Usos del Suelo.

Que el Acuerdo 30 de 1993 “Estatuto de usos del suelo y normas urbanísticas para el Municipio de Santiago De Cal” no estableció índices de construcción sino lineamientos de tipo volumétrico y de altura, mientras la norma que concreta la acción urbanística, Plan Parcial, dispone en su ficha normativa la asignación de índices de ocupación y construcción.

Que el estudio técnico normativo para la determinación de hechos generadores de Participación en la Plusvalía se deberá sustentar en elementos de aplicación general de la norma, que sean factibles en el marco real del Acuerdo 030 de 1993 y el Acuerdo 069 del 2000 y así determinar criterios de comparación objetivos y legalmente posibles que permitan concretar el verdadero potencial normativo bajo un escenario técnicamente comparable, proporcional y equitativo. A partir de estas disposiciones se calculará el potencial de usos y una modelación volumétrica que cuantifique los aprovechamientos en un escenario de desarrollo por englobe de predios, legalmente viable en el marco normativo existente, viable desde la reglamentación de los bienes Inmuebles y factible desde el Acuerdo 30 de 1993, permitiendo generar espacios inmobiliarios comparables con una eventual ejecución de proyectos inmobiliarios de multifamiliares.

Que en enero de 2017, la EMRU y el fideicomiso “Derivado Plan Parcial San Pascual”, patrimonio autónomo constituido por el fideicomiso “Alianza para la Renovación Urbana de Cali” para la implementación del proyecto de renovación urbana en el sector de San Pascual, suscribieron un contrato de asociación específico con el objeto de desarrollar el Plan de Gestión Social en la zona, la negociación de los inmuebles que conforman el área de planificación y la posterior habilitación de suelo con la coordinación interinstitucional exigida por la acción sectorial dispuesta para el programa de renovación urbana del centro global denominado “Ciudad Paraíso”.

Que mediante solicitud No. 201841730100197302 del 05 de enero de 2018, la Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU E.I.C., solicitó al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la ampliación de la vigencia del plan parcial San Pascual.

Que mediante oficio de respuesta radicado bajo No. 201841320500004821 del 26 de enero de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Subdirección de Planificación del Territorio, en el marco competencial, indicó los aspectos técnicos y jurídicos que debían complementarse para la ampliación de la vigencia, que vencerla el 20 de marzo de 2018.

Que mediante oficio No. 201841730100197302 del 20 de febrero de 2018, la Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU E.I.C. dio respuesta al oficio referenciado en el numeral anterior anexando el cronograma para la continuación de la gestión predial y la consecuente habilitación de suelo y desarrollo por construcción.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio, emitió respuesta No. 201841320500015561 del 23 de febrero de 2018, a la solicitud de ampliación de la vigencia del plan parcial, señalando que:

“(…) en el estudio de la ampliación de la vigencia del decreto del plan parcial San Pascual y la modificación de los otros aspectos solicitados, tal como se indicó en la reunión técnica del 06 de febrero de 2018, es importante que por parte de la EMRU se allegue además del cronograma, la justificación de las dificultades del inicio, así como el soporte documental que se relaciona con la contratación y ejecución de la gestión predial, que se enuncian en la Etapa 0 del Ítem/Manzana del cronograma. (…)

Finalmente, para la instancia de modificación de la vigencia del instrumento de planificación que nos ocupa, dada la fecha de vencimiento de la vigencia, esto es; 20 de marzo de 2018, solicitamos comedidamente, allegue lo más pronto posible la información requerida”.

Que mediante escrito radicado bajo No. 201841730100251552 del 01 de marzo de 2018, la EMRU E.I.G., remitió a la Subdirección de Planificación del Territorio el "CONTRATO PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD Y FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "SAN PASCUAL", CELEBRADO ENTRE LA ALIANZA FIDUCIARIA S.A Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA- EMRU E.I.C", suscrito el 14 de enero de 2014.

Que el contrato antes citado tiene por objeto: "Aunar esfuerzos para la adecuada ejecución de LOS PROYECTOS, los cuales contribuirán a la renovación urbana en Santiago de Cali, conforme a los programas, políticas, estrategias y metas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 "CaliDa: Una Ciudad para todos" y los demás que posteriormente reformen, aclaren, modifiquen o reemplacen éstos, mediante la distribución de actividades que permita: por una parte, aprovechar al máximo la capacidad institucional de la EMRU para la gestión de la norma urbanística, gestión de suelo y desarrollo de programas sociales, así como la fortaleza del FIDEICOMISO para aglutinar la inversión privada, en beneficio de la estructuración técnica, legal y financiera de LOS PROYECTOS y su ejecución, posibilitando la participación de las partes en los resultados de carácter patrimonial que se generen de esta labor".

Que de conformidad con la Cláusula Tercera. LABORES A REALIZAR Y PRODUCTOS A ENTREGAR POR PARTE DE LA EMRU, dicha Empresa se encuentra obligada a realizar la investigación predial y el estudio de títulos de los predios que componen el área de planificación del plan parcial San Pascual.

Que lo anteriormente relacionado muestra el avance en la adquisición de los predios y las acciones para hacer efectiva la gestión predial que requiere la continuación del plan parcial, en especial la conformación de las etapas del proyecto, con lo cual se concluye que resulta viable y necesaria la ampliación de la vigencia de dicho instrumento de planificación para que sirva de soporte normativo de las correspondientes licencias urbanísticas.

Que además, los compromisos de inversión de la Secretaría de Infraestructura y EMCALI para el programa "Ciudad Paraíso" (acción sectorial) al que pertenece "San Pascual", deben asegurar el inicio del proceso de reurbanización a través de actuaciones derivadas del Plan Parcial, por lo cual se hace necesario ampliar su vigencia para conservar el soporte normativo de las licencias urbanísticas que se obtendrán durante la ejecución del proyecto.

Que por lo anteriormente expuesto, se establece que se han iniciado las acciones tendientes al desarrollo y ejecución del Plan Parcial San Pascual, y dado que debe protegerse los actos propios de la Administración y brindar seguridad jurídica en cuanto a la norma urbana establecida en el Decreto Municipal No. 411.0.20.0155 de 2013 y atendiendo a los principios orientadores de las actuaciones administrativas de coordinación, eficacia y economía de que trata el artículo 3o de la Ley 1437 de 2011, este Despacho encuentra que con el objeto que se logre el desarrollo urbano y constructivo ordenado de la zona de planificación comprendida por el instrumento de planificación territorial en comento, de conformidad con el cronograma propuesto, es dado ampliar la vigencia solicitada.

Que en virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Modifíquese el artículo 30 del Decreto No. 411.0.20-0155 de 2013, el cual quedará de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 30. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Acuerdos 0434 de 2017 y en atención a lo dispuesto por la Circular No. 4132.010.22.1.1019.000430 del 07 de junio de 2017, “Por la cual se determinan los criterios interpretativos del marco normativo del tratamiento de renovación urbana por redesarrollo en el Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial”, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizará el estudio de los hechos generadores de participación en plusvalía siguiendo lo dispuesto en las consideraciones del presente Decreto.



ARTÍCULO 2o. Modifíquese el artículo 38 del Decreto No. 411.0.20-0155 de 2013, el cual quedará de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 38. PLAZO DE EJECUCIÓN. Amplíese la vigencia del Plan Parcial de Renovación Urbana San Pascual, adoptado mediante el Decreto Municipal No. 411.0.20.0155 de 2013, por un término de diez (10) años contados a partir del 20 de marzo de 2018.



ARTÍCULO 3o. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los ocho días del mes de marzo de dos mil dieciocho.

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali.



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**