

DECRETO 4112.010.20.0131 DE 2021

(marzo 12)

Boletín Oficial No. 39. Año 2021, marzo 12.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se amplía el término de vigencia de ejecución del Plan Parcial Talleres del Municipio

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificado por el Decreto [4112.010.20.0099](#) de 11 de marzo de 2025 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se amplía el término de vigencia de ejecución del plan parcial talleres del municipio.', publicado en el Boletín Oficial No. 40 de 12 de marzo de 2025.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Carta Política, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el numeral 5 o del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y el Decreto Municipal No. 411.0.20.[0516](#) de 2016, y,

CONSIDERANDO

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

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

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

Que la Ley 2079 de 2021 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 29 párrafos 4 dispone que, “El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste

necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con la que fue aprobado el plan parcial, salvo que ^los interesados manifiesten lo contrario” (sublíneas fuera de texto).

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

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

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

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

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

Que posterior a la adopción del Plan Parcial Talleres del Municipio, mediante el \Decreto 411.20.0981 de 2007, se modificó y ajustó el Decreto No. 0444 de agosto de 2004 y, en consecuencia, amplió el plazo ejecución del mismo por el término de seis (6) años.

Que mediante el Decreto No. 411.0.20.0144 de marzo de 2014, se amplió la vigencia del Plan parcial por el término de seis (6) años y, mediante el Decreto No.4112.010.20.[0731](#) del 19 de marzo de 2020, se amplió el término de la vigencia del Plan Parcial “Talleres del Municipio”, por un (1) año más.

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

Que, en efecto, el Alcalde de Santiago de Cali mediante Decreto 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), además de otras disposiciones en el distrito especial, deportivo, cultural, turístico, empresarial y de servicio de Santiago de Cali.

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

Que el señor Alcalde Distrital mediante el Decreto No. 4112.010.20.[0725](#) del 17 de marzo de 2020, “Por el cual se suspenden los términos en los procedimientos administrativos que se adelantan ante la Administración Central Distrital, en vigencia de la Emergencia Sanitaria, y se dictan otras disposiciones”, suspendió, entre otros, el trámite de las actuaciones administrativas.

Que mediante el Decreto 4112.010.20.[0754](#) del 30 de marzo de 2020, “Por el cual se modifica el Decreto 4112.010.20.[0725](#) de marzo 17 de 2020 “Por el cual se suspenden los términos en los procedimientos administrativos que se adelantan ante la Administración Central Distrital, en vigencia de la Emergencia Sanitaria, y se dictan otras disposiciones”, se determinó que los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital se encontraban suspendidos hasta tanto permaneciera vigente la emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social. Además, durante el término que dure la suspensión y hasta el momento en que se reanudarán las actuaciones, no correrían términos de caducidad, prescripción o firmeza previstos en la Ley que regule la materia.

Que mediante el Decreto 4112.010.20.[1443](#) del 19 de agosto de 2020, “Por el cual se levanta la suspensión de términos de los procedimientos y actuaciones administrativas que se surten ante los distintos organismos de la Administración Central Distrital, establecida mediante Decreto 4112.010.20.[0725](#) del marzo 17 de 2020, modificado por el Decreto 4112.010.20.0745 de marzo 30 de 2020 y se dictan otras disposiciones”, el señor Alcalde determinó levantar la suspensión de los términos de las actuaciones de la Administración Central Distrital.

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

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

En la comunicación en cita se indica:

“(…)

71.1.3. El proyecto urbanístico en el lote Talleres del Municipio se gestó mediante Decreto No. 0444 del 24 de agosto de 2004, expedido por la Administración Municipal el cual fue llamado “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Talleres del Municipio”, el cual corresponde a un área de planificación de NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (90.867,57 M2), con perímetro de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1353,84 M2), que se extiende por la Autopista Oriental, la Carrera 8a, la Calle 68, la Carrera 8 A, la Calle 62 A Bis y la Carrera 11 hasta la Autopista Oriental nuevamente.

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

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

Básicamente, a través de este Acuerdo, se cambiaron los aprovechamientos referentes a la edificabilidad representados en índice Máximo de Ocupación (10) e índice Máximo de Construcción (IR) medidos sobre el área neta urbanizable, establecidos por la Ficha Normativa del Polígono Normativo identificado con el código PUR-PN-7-CCP, adoptado mediante Acuerdo Municipal 193

de 2006, los cuales variaron así:

ÍNDICE OCUPACIÓN		ÍNDICE CONSTRUCCIÓN	
POT 2000			
VIVIENDA (UG1)	37.877,68	0,24	1,2
COMERCIO (UG2)	25.012,88	0,22	0,5
TIPO DE LOTE	ÁREA ÚTIL	ÍNDICE OCUPACIÓN	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN
POT 2000			
VIVIENDA (UG1)	33.209,64	0,6	1,92
COMERCIO (UG2)	29.321,34	0,6	1,92

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

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

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

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

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

1.2. Actuaciones.

1.2.1. La división material por parte del Fondo Especial de Vivienda, del lote de 90.583.40 M2 identificado con el folio **No. 370-782354**, mediante escritura pública No. 2197 de agosto 06 de 2008 de la Notaría 14 de Cali, surgiendo dos (2) lotes: Lote **Unidad de Gestión 1 (UG1) Vivienda** identificada con el folio No. 370-800506 y Lote **Unidad de Gestión 2 (UG2) Comercio** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-800507. Posteriormente, el Fondo Especial de Vivienda subdivide estos lotes para un mejor manejo por etapas. Mediante escritura pública número 3291 del 3 de agosto de 2009 de la Notaría Séptima de Cali, efectuó la división material del lote denominado **Unidad de Gestión 1 Vivienda** identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 370-800506** en cinco (5) urbanizaciones o etapas, surgiendo los siguientes lotes: Lote urbanización 1 Folio No. 370-818149; Lote urbanización 2 Folio No. 370-818150; Lote urbanización 3 Folio No.

370-818151; Lote urbanización 4 Folio No. 370-818152; y Lote urbanización 5 Folio No. 370-818153 Mediante la citada escritura pública número 3291 del 3 de agosto de 2009 de la Notaría Séptima de Cali, el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Cali, efectuó división material del lote denominado Unidad de Gestión 2 Comercio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-800507 en dos (2) etapas, surgiendo los siguientes lotes: Lote Etapa 1 Folio No. 370-818154 y Lote Etapa 2 Folio No. 370-818155.

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

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

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

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

1.2.2 El predio denominado Lote Urbanización 1, con matrícula 370-818149 se subdividió, que corresponde a la Primera Etapa del proyecto habitacional “Brisas de la Base”, Vivienda de Interés Social VIS, agrupación multifamiliar ejecutada mediante Convenio Asociativo, conformada por 140 apartamentos y 81 parqueaderos, ubicada en la Carrera 11 No. 62-71. Siendo protocolizado el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No. 1470 de noviembre 18 de 2009, de la Notaría Diecisiete del Círculo Notarial de Santiago de Cali. Se abrieron 221 matrículas, de la No.370-822646 a la 370-822866. (Anexo copia).

1.2.3 En el año 2015, se solicitó a la Subdirección de Catastro Municipal se rectificará la inscripción

en el censo catastral de los predios identificados con la matrícula No. 370- 800506 y No.370- 800507, los cuales se abrieron de la matrícula No.370-782354 que debía estar cerrado, correspondiente a predios donde se está desarrollando el Plan Parcial Talleres del Municipio. La rectificación obedece a que en la matrícula 370- 800506 había un área excedente de 24.647,04 M2 y en la matrícula 370-800507 había otra área excedente de 2.953,22 M2 que corresponden a las áreas a ceder del Proyecto al Municipio de Santiago de Cali, como zonas verdes y vías, a las cuales no se les asignó matrícula inmobiliaria y se requería para poder llevar a cabo el trámite de cesión que se hace mediante escritura pública. Esta solicitud fue atendida finalmente por Catastro mediante la Resolución No. 4131.050.21-N No. 106 de agosto 14 de 2017, dos años después de las reiteradas solicitudes presentadas por el Fondo Especial de Vivienda. (Anexo copia).

1.2.4 En el mes de febrero de 2018 se presentó el inconveniente para la expedición de paz y salvos de predial para los inmuebles del proyecto Brisas de la Base I Etapa, por presentar CONEXIÓN con el predio ID 660898 que corresponde al predio con M.I. **782354**, es decir al predio MATRIZ del cual se hicieron subdivisiones, y que erradamente Catastro dejó activo con un área de 27600 M2 que corresponde a las áreas a ceder del proyecto, generando un cobro por un valor de \$1.417.844.520. Lo y haciendo revisión, se detectó así mismo que el folio de matrícula No.370-818149 no figuraba asociado a ningún predio en la Base de Datos Catastral. Ante esta situación, la Secretaría de Vivienda Social hizo la gestión respectiva ante la Subdirección de Catastro Municipal, para que se hiciera una minuciosa revisión y rectificación, (...)

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

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

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

1.2.6 Mediante Convenio Asociativo "Brisas de la Base", siendo partícipes el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali y el Consorcio Talleres del Municipio, quien cedió el

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

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

1.2.8 Mediante escritura pública número 1544 de junio 29 de 2011 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali, el FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI, hizo transferencia a título de aporte de los inmuebles: Lote urbanización 2 Folio No 370-818150, Lote urbanización 3 Folio No. 370-818151, Lote urbanización 4 Folio No. 370-818152, Lote urbanización 5 Folio No. 370-818153 **de unidad de Gestión 1 Vivienda** y Lote Etapa 1 Folio No. 370-818154 y Lote Etapa 2 Folio No. 370-818155 del denominado **unidad de Gestión 2 Comercio**, a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., vocera y administradora del FIDEICOMISO FA 1117 TALLERES DEL MUNICIPIO que se había constituido mediante documento privado suscrito el día 27 de mayo de 2011 celebrado entre el Fondo Especial de Vivienda del Municipio de Santiago de Cali, el Consorcio Talleres del Municipio y Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Predios que hacen parte del Plan Parcial Talleres del Municipio.

1.2.9 Mediante escritura pública número 3693 de diciembre 27 de 2013 de la Notaría Quinta del Círculo de Cali, de común acuerdo dando cumplimiento al otrosí No. 4 al Convenio Inter administrativo y al otrosí No. 5 al Convenio Asociativo se RECIBÍA EL CONTRATO DE PERMUTA celebrado en el año 2011, la cual queda, por tanto, sin valor ni efecto legal alguno. Las cosas vuelven al estado que tenían antes de la celebración del contrato de permuta. Por lo tanto, queda: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso FA-1154 EMIR queda con los inmuebles identificados con las Matrículas Inmobiliarias No.370-818154, Lote de Terreno denominado Etapa 1 de la UG2 Comercio; No.370-818155, Lote de Terreno denominado Etapa 2 de la UG2 Comercio; y en su calidad de vocera del Fideicomiso FA-1117 Talleres del Municipio, con el Lote urbanización 2 Folio No. 370-818150 y el Lote urbanización 4 Folio No. 370-818152.

1.2.10 Mediante Escritura Pública número 5285 de diciembre 30 de 2014 de la Notaría Tercera del Círculo de Cali, y dando cumplimiento al otrosí No. 4 al Convenio Inter administrativo del 31 de julio de 2013, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso FA-1117 Talleres del Municipio, RESTITUYE al FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA los Lotes denominada Urbanización 3, identificado con matrícula No.370-818151 y Lote denominado Urbanización 5, identificado con matrícula No.370-818153 de la UG1 VIVIENDA, con el fin de ser restituidos a la Secretaría de Infraestructura y Valorización. Los cuales actualmente figuran a nombre del Fondo Especial de Vivienda.

1.2.11 Finalmente sobre el asunto, desde la perspectiva jurídica se encuentra conveniente ampliar el término de vigencia del mismo, en el sentido de que, además de contribuirse a la salvaguarda del patrimonio público, se brindan las condiciones para darle continuidad al proyecto habitacional Brisas de la Base, el cual se enmarca en una de las metas del Plan de Desarrollo 2020-2023 “Cali Unida por la Vida” que es la disminución del déficit habitacional de vivienda en Santiago de Cali a través de la construcción de unidades habitacionales.

2. COMPONENTE TÉCNICO.

2.1. Se construyó la Primera Etapa del proyecto que consiste en un conjunto cerrado con 140 apartamentos desarrollados en siete (7) torres de 5 pisos cada una, con 4 aptos por piso. Apartamentos de 60 M2 que se entregaron con instalación a gas para estufa y calentador, sitofobia, portería, salón social, parqueaderos privados y de visitantes, zonas verdes y piscina. El proyecto inició ventas en octubre de 2009, se terminó entregas y construcción en junio de 2011. Anexo imágenes.

2.2. Anexamos cronograma actualizado, ajustado siempre y cuando se nos haga entrega del lote libre para emprender los trabajos requeridos de obra civil, el cual nos arroja un tiempo requerido mínimo de cuatro (4) años a partir de la fecha del último vencimiento. Teniendo en cuenta en el primer año retomar la comercialización de las unidades habitacionales, hacer una evaluación y diagnóstico del Centro Comercial, lo mismo que abordar todos los trámites técnicos y jurídicos como son los planos hidráulicos, redes externas y reglamento propiedad horizontal, y a mediados de este iniciar urbanismo externo e inicio obra civil de la segunda etapa de la UG1 Vivienda. La etapa 3a se desarrollará una vez se haya concluido con la anterior.

2.3. En lo relativo al planteamiento urbanístico, la distribución de cargas, y beneficios y obligaciones se mantienen y no cambian en el Plan Parcial. En el evento de ser necesarios mayores aprovechamientos existirá el compromiso de compensar al Municipio en los términos establecidos en los análisis del DTS y el decreto de adopción del Plan Parcial.

2.4. Los trámites de licencias urbanísticas a partir de la adopción del Plan Parcial ha sido la siguiente:

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

(...)

2.6. Respecto a la disponibilidad de servicios públicos actualizados, me permito relacionar las solicitudes ante las entidades correspondientes, como Escala: radicado No.202141470100004591 (acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones); Unidad administrativa Especial de Servicios Públicos Municipales, radicado No.202141470100005384; y Gases de Occidente, radicado vía correo mail.

2.7 Según información del Consorcio Brisas de Oriente, se encuentran desarrollados los diseños elaborados y en trámite de aprobación de: redes eléctricas, diseño estructural, redes de gas domiciliario, redes fitosanitarias, diseño del Sistema de la red contra incendio para la Etapa II de Vivienda.

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

(...)

3. COMPONENTE FINANCIERO.

3.1. Mediante el Convenio Inter administrativo entre la Secretaría de Infraestructura y el Fondo Especial de Vivienda para desarrollar urbanísticamente el Plan Parcial Talleres del Municipio, la Secretaría de Infraestructura transfirió al Fondo mediante escritura pública a título de venta, los lotes de terreno que conforman el área de planificación, por lo que hay una obligación financiera por parte del Fondo Especial de Vivienda de restablecer el valor del predio a quien lo aportó en su momento, Secretaría de Infraestructura.

3.2. En el Convenio Inter administrativo suscrito entre el Fondo Especial de Vivienda y la Secretaría de Infraestructura y Valorización - Fondo Rotatorio de Valorización para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial, la Secretaría de Infraestructura transfirió al Fondo Especial de Vivienda mediante Escritura Pública a título de venta, dos lotes de terreno que conforman el área de planificación del Plan Parcial y estipuló la retribución económica por los mismos en VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (28.405 SIGLO), sistema por el cual se mantiene actualizado el valor a recibir por el Distrito de Santiago de Cali (Secretaría de Infraestructura) por concepto de pago por los lotes.

Sin embargo, al haberse aplazado temporalmente el desarrollo urbanístico de los lotes No. 3 y No. 5 de la UG1 Vivienda, los mismos se sustraen del Convenio Inter administrativo y del Convenio Asociativo, debiéndose descontar CINCO MIL CIENTO DIECINUEVE SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (5.119,20 SMMLV) del valor total que se debe pagar a la Secretaría de Infraestructura por los predios de la UG1 Vivienda, quedando SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (7.387,20 SIGLO), resultantes de la resta entre (12.506,40 -5.119,20) y frente a los de la UG2 Comercio no se sufrió modificación alguna.

Por ende, el valor total que se debe cancelar por parte del Fondo Especial de Vivienda a la Secretaría de Infraestructura por la UG1 y la UG2 equivale a VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS OCHENTA

Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SIETE SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (23.286.47 SIGLO), los cuales no se reciben en especie, pues se estableció que los pagos de las retribuciones económicas que el FE le reconocerá a la Secretaría de Infraestructura por la UG1 restante y UG2 Comercio se efectúan a través de los Fideicomisos FA-1117 y FA-1154 de Acción Fiduciaria, en la cual se encuentran los lotes denominados Lote No. 2 y Lote No. 4 de la UG1 Vivienda, y Lote denominado Etapa 1 y Lote denominado Etapa 2 de la UG2 Comercio.

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

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

En consecuencia, a través de la Resolución No. 4244.0.9.10.159 del 29 de diciembre Fe 2020 se ordenó “el gasto y pago a favor del Distrito de Santiago de Cali -Secretaría de Infraestructura y Valorización - Fondo Rotatorio de Valorización de la suma de SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE. (\$654.722.045), por concepto de retribución económica del saldo de las CIENTO TREINTA Y NUEVE (139) unidades de vivienda comercializadas y pagadas por el Consorcio “Talleres del Municipio”, hoy Consorcio “Brisas de Oriente”, lo cual se hizo efectivo por medio del Cheque No. 6679995. Dando así un gran total de MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/TE (\$1.186.011.221) cancelados a la fecha por parte del Fondo Especial de Vivienda a la Secretaría de Infraestructura, en cumplimiento del Convenio Inter administrativo No.001-2007. (...)”.

Que este Plan Parcial ofrece la posibilidad de solventar la falta o escasez de determinados equipamientos y suelos para la implementación de infraestructuras dotacionales asociadas en un sector con altos niveles de consolidación y baja oferta de servicios urbanos básicos. En este sentido, la oportunidad de contar con suelo para urbanizar con vivienda de interés social en un contexto urbano en donde la oferta de este producto inmobiliario es casi inexistente, es de un enorme interés

urbanístico, pues se trata de completar un vacío con nuevas piezas urbanas que, no solo refuerzan el carácter del barrio como solución urbana local, sino que deben favorecer el diálogo entre el sector y la ciudad. Tal y como ocurre en este caso, con este proyecto se aporta a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda en Santiago de Cali, el cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DAÑE, calculó para el año dos mil veinte (2020) en un 1,88%, es decir, un total aproximado once mil (11.000) hogares.

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

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

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

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

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

Que las actuaciones de los organismos del Distrito Especial de Santiago de Cali, en el desarrollo de sus funciones deben respetar los principios constitucionales y los principios de la función administrativa y se encuentran llamados a remover los obstáculos que se presenten y en este sentido,

resulta necesario ampliar el término de la vigencia del plan parcial Talleres del Municipio solicitud realizada por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de Santiago de Cali.

Que, en mérito de lo antes expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN. <Consultar Decretos que modifican este artículo en Notas de Vigencia. El texto ORIGINAL es el siguiente:> Amplíese el término de vigencia de ejecución del Plan Parcial “TALLERES DEL MUNICIPIO” adoptado mediante Decreto No.0444 del 24 de agosto de 2004 y modificado por los Decretos 411.20.0981 del 31 de diciembre de 2007, No.411.0.20.0144 del 12 de marzo de 2014 y No.4112.010.20.[0731](#) del 19 de marzo de 2020, por un periodo de cuatro (4) años, contados a partir de la finalización del último plazo otorgado.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [1](#) del Decreto 4112.010.20.0099 de 11 de marzo de 2025 de la Alcaldía de Santiago de Cali, 'por el cual se amplía el término de vigencia de ejecución del plan parcial talleres del municipio.', publicado en el Boletín Oficial No. 40 de 12 de marzo de 2025.



ARTÍCULO SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en los Decretos Nos. 0444 del 24 de agosto de 2004 y modificado por los Decretos 411.20.0981 del 31 de diciembre de 2007, No. 411.0.20.0144 del 12 de marzo de 2014 y No.4112.010.20.[0731](#) del 19 de marzo de 2020, que no sufren modificación por el presente Acto administrativo permanecen vigentes.



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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los 12 días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ

Alcalde 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**