



411-20 DECRETO NÚMERO 0144 DE MARZO DE 2007

( Abril 20 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA, POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL SUCRE”**

**EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI**, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren los artículos 311 y 315 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política *“Al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”*

Que el artículo 315 de la Carta Política establece que son atribuciones del Alcalde cumplir y hacer cumplir, la constitución, la ley, los decretos del gobierno; las ordenanzas y los acuerdos del Concejo. También corresponde al Alcalde Municipal dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que la Constitución Política en su artículo 82 determina que *“...las entidades públicas participarán en la plusvalía que genera su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.

Que el artículo 58 de la Constitución Política expresa: *“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*“La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.” (...)* *“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio.”*

Que la Ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, contempla dentro de sus objetivos *“facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política”* (Artículo 1º, num.5) y en su artículo 3º establece que *“el ordenamiento del territorio constituye una función pública”* que tiene como fines el acceso a



411-20. DECRETO NÚMERO 0144. DE MARZO DE 2007

( Abril 20 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA, POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL SUCRE”**

las vías públicas y demás espacios públicos, el disfrutar de los servicios domiciliarios básicos y el mejoramiento de la calidad de vida, entre otros.

Que la mencionada ley 388 de 1997, en su artículo 19 establece que *“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 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 artículo 58 de la ley 388 de 1997 establece: *“Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: -c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.”*

Que el artículo 59 de la ley 388 de 1997 establece: *“Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades”*

Que el artículo 60 de la ley 388 de 1997 establece: *“Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.”*

Que el artículo 61 de la ley 388 de 1997 establece modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria y el 62 el procedimiento para la expropiación.

Que el artículo 63 de la ley 388 considera como *“...motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa del derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas en la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley”*.

Que el artículo 493 del Plan de Ordenamiento Territorial-POT-del Municipio de Santiago de Cali, sobre instrumentos de planeación, estableció los planes parciales como uno de ellos.



L11-20 DECRETO NÚMERO 0144 DE MARZO DE 2007

( Abril 20 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA, POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL SUCRE”**

---

Que el artículo 324 del POT, Planes Parciales, establece que *“Los Planes Parciales, deberán definir las Unidades de Actuación Urbanística y podrán ejecutarse incorporando partes del centro con diferentes áreas de actividad y tratamientos.”*

Que el artículo 227 del POT, establece que el Objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global es el de *“Inducir la productividad urbana del centro de Cali, renovando y recualificando las condiciones físico- espaciales y sociales del Centro Tradicional y del Centro Urbano - Regional de la ciudad, optimizando sus ventajas comparativas de localización estratégica, refuncionalizando las actividades metropolitanas y su oferta regional, respondiendo a las demandas y exigencias de las ciudades contemporáneas, posicionando a Cali tanto en el contexto nacional, como en los ámbitos internacional y global. El desarrollo de este Plan requiere de la acción coordinada de las entidades públicas municipales y del sector privado interesado en la inversión a gran escala.”*

Que el mencionado artículo 227 del POT, establece en el Programa de Renovación Urbana el Proyecto para el Sector Sucre.

Que el numeral 1. del artículo 299 del POT, *“Normas Generales para el Tratamiento de Redesarrollo”* establece que La modalidad de Renovación por Redesarrollo 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, tal como se establece en el presente Acuerdo.

Que el artículo 515 del Plan de Ordenamiento Territorial consagra, *“ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN MUNICIPAL. El Municipio de Santiago de Cali es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de la expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previsto en la ley. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio de Santiago de Cali los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en la Ley, o que estén expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo”.*

Que el artículo 516 del Plan de Ordenamiento Territorial dispone, *“OBJETO ESPECÍFICO DE LA ADQUISICIÓN. El objeto específico para la adquisición de unos o más inmuebles determinado por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en la ley, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico específico que así lo declare. Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social,*



411-20. DECRETO NÚMERO 0144 DE MARZO DE 2007

( Abril 20 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA, POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL SUCRE”**

*técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.*

Que el Alcalde del Municipio de Santiago de Cali pretende poner en marcha el Proyecto de Plan Parcial Sucre, conforme al marco legal definido por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial, que involucra los predios determinados por el plano de delimitación del anuncio del Proyecto de Plan Parcial Sucre, que se anexa y hace parte de este decreto.

Que el artículo 517 del Plan de Ordenamiento Territorial prevé *“ANUNCIO DEL PROYECTO. Para los efectos previstos en la ley, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar. Dicho anuncio se realizara mediante la publicación del acto que ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnicos, jurídicos y económicos que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de los inmuebles, o en su defecto la del que imponga las respectivas afectaciones, en un diario de amplia circulación en el Municipio de Santiago de Cali “*

El desarrollo de los proyectos de Planes parciales se hará con el concurso del sector público, del sector privado o mixto, e involucra la aplicación de todos los instrumentos de gestión del suelo de que dispone la Administración Municipal, tales como la potencial compra de predios, la probable expropiación de inmuebles, la realización de obras de urbanismo, la constitución de una fiducia con el fin de manejar los inmuebles, parte de los recursos y el proyecto en general.

Que el Concejo Municipal de Cali adoptó el Plan de Desarrollo del municipio de Santiago de Cali 2.004 – 2.007 “Por Una Cali segura, productiva y social. Tu tienes mucho que ver”, por medio del Acuerdo 0127 de 2.004, el cuál en el Capítulo IV, objetivo general 4: recuperación ambiental y desarrollo del hábitat y el territorio, artículo 35, programas contempla el programa de recuperación del centro de la ciudad, como un proyecto estructurante del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de Santiago de Cali.

Que en el caso de las adquisiciones públicas de tierra a través de adquisición voluntaria o expropiación, la Ley 388 de 1997 contempla en el parágrafo 1° de su artículo 61° un mecanismo expedito y directo para asegurar la mencionada participación en plusvalías, consistente en la posibilidad de descontar del valor comercial de los inmuebles que eventualmente se adquieran por parte de las entidades públicas, el mayor valor generado por el anuncio del proyecto y obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición.

Que el anuncio del proyecto previsto en el parágrafo del artículo 61° de esta última ley se asume como el primer paso para lograr este objetivo, en tanto posibilita una distribución social de los incrementos en los precios de la tierra derivados de las acciones estatales en armonía



411-20 . DECRETO NÚMERO 0144 DE MARZO DE 2007

( Abril 20 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA, POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA  
E INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL SUCRE”**

---

con la Constitución Política y la Ley, en aquellos casos en que sea necesario recurrir a los mecanismos de adquisición pública de tierras por motivos de utilidad pública e interés social.

Que en virtud de lo anterior,

**DE C R E T A:**

**ARTÍCULO 1º.** – Anunciar la puesta en marcha, por motivos de utilidad pública e interés social, del “*Proyecto de Plan Parcial Sucre*” ubicado en el Centro Global del Municipio de Santiago de Cali.

**ARTÍCULO 2º.** – Como consecuencia de la decisión adoptada por medio de este Decreto se ordena al Departamento Administrativo de Planeación Municipal comunicar lo que aquí se determina mediante la publicación oficial del Presente Decreto en la Gaceta Municipal, para efectos de lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y la publicación en un diario de amplia circulación en el Municipio de Cali y de esta forma establecer mecanismos de acceso generalizado de la ciudadanía a la información sobre los avalúos iniciales de referencia de los terrenos, una vez éstos se realicen.

**PARÁGRAFO.** – Este anuncio se efectúa atendiendo al carácter de Proyectos Urbanísticos Integrales del “Plan Parcial Sucre” y surte los efectos del Anuncio del Proyecto establecido en el parágrafo 1º del artículo 61 de la ley 388 de 1997. Una vez publicado permitirá descontar el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto.

**ARTÍCULO 3º.** – El Proyecto de Plan Parcial Sucre consiste en el conjunto de acciones dirigidas a ejecutar una operación urbana de gran escala que tiene por objetivos centrales fungir como herramienta de concreción del objetivo del Plan de Renovación Urbana del Centro Global, como procesos urbanos que propenden por la rezonificación interna de sus actividades y la recualificación de su periferia.

**ARTÍCULO 4º.** – E Proyecto será desarrollado con la coordinación de la EMRU y estará conformado por diferentes acciones y actuaciones urbanísticas, proyectos y obras, que serán desarrolladas de manera articulada y concertada entre las distintas entidades públicas municipales y el sector privado.

**ARTÍCULO 5º.** – Las áreas en las cuales se adelantarán los proyectos urbanísticos que aquí se anuncian está determinada por el plano de delimitación del anuncio del Plan Parcial, que se anexa y hace parte integral de este decreto.

**ARTÍCULO 6º.** – Los representantes legales de las respectivas entidades municipales, tendrán la responsabilidad de observar que se dé estricto cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1º del artículo 61º de la Ley 388 de 1997 en el sentido de evitar que en los avalúos que se realicen para la adquisición de tierras se incorporen mayores valores generados por el



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0144 DE MARZO DE 2007

( Abril 20 )

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ANUNCIA, POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA  
E INTERÉS SOCIAL, EL PROYECTO DE PLAN PARCIAL SUCRE”**

---

anuncio del proyecto urbanístico integral y por el conjunto de obras públicas, proyectos y actuaciones que lo constituyen, a no ser que hayan resultado de la acción o inversión directa del respectivo propietario o poseedor, debidamente demostradas, o de aquellos que el propietario pruebe que no se derivan del Proyecto Urbanístico que aquí se anuncia.

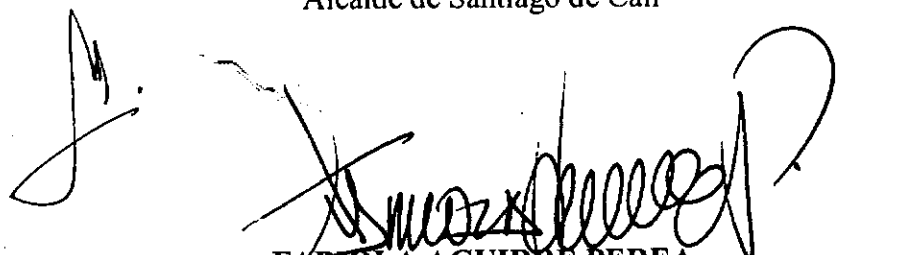
**ARTÍCULO 7º.** – El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal iniciará los trámites administrativos y presupuestales necesarios para apropiar los recursos necesarios para la contratación de los avalúos comerciales.

**ARTÍCULO 8º.** – El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Santiago de Cali a los 20. días del mes de Abril de dos mil siete (2007).

  
**APOLINAR SALCEDO CAICEDO**  
Alcalde de Santiago de Cali

  
**FABIOLA AGUIRRE PEREA**  
Directora Departamento Administrativo de Planeación Municipal



**POLIGONO AREA PLANIFICACIÓN  
PLAN PARCIAL SUCRE**



PUNTO	NORTE	ESTE
1	110111,994	111830,185
2	110114,482	111837,821
3	110118,015	111849,660
4	110122,415	111862,161
5	110128,055	111879,465
6	110129,511	111883,934
7	110130,751	111887,737
8	110128,484	111891,448
9	110058,710	111913,491
10	110058,391	111912,490
11	110054,357	111913,776
12	110048,545	111915,628
13	110043,686	111917,177
14	110039,398	111918,543
15	110034,348	111920,153
16	110029,775	111921,610
17	110020,628	111924,525
18	110015,960	111926,013
19	110016,279	111927,014
20	110011,267	111928,611
21	110001,701	111931,659
22	109992,221	111934,681
23	109982,884	111937,656
24	109975,947	111939,867
25	109963,943	111943,579
26	109968,320	111956,249
27	109971,055	111964,130
28	109974,956	111975,372
29	109976,923	111981,040
30	109978,988	111986,992
31	109981,890	111995,353
32	109986,634	112009,372
33	109989,333	112017,241
34	109991,352	112023,125
35	109993,283	112028,753
36	109995,911	112036,414
37	110000,097	112048,616
38	109997,581	112052,666
39	109964,602	112063,399
40	109945,583	112069,589
41	109918,768	112078,317
42	109902,550	112083,275
43	109903,186	112101,307
44	109904,223	112129,848
45	109904,409	112134,965
46	109904,543	112138,662
47	109902,470	112141,538
48	109851,758	112155,346
49	109834,245	112160,114
50	109832,011	112158,767
51	109827,579	112140,025
52	109823,541	112122,956
53	109819,509	112103,986
54	109800,083	112011,142
55	109796,388	111994,009
56	109784,032	111937,371
57	109780,899	111923,009
58	109782,072	111920,302
59	109885,269	111895,652
60	109895,038	111893,319
61	109912,777	111889,575
62	109923,665	111887,171
63	109930,246	111885,718
64	109934,719	111884,731
65	109940,499	111883,455
66	109955,277	111879,690
67	110032,997	111856,569
68	110053,093	111850,521
69	110095,970	111835,717
70	110105,282	111832,502
1	110111,994	111830,185