

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**HONORABLES CONCEJALES  
CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI  
CIUDAD**

**ASUNTO:** Proyecto de Acuerdo **“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL Y CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Conforme el asunto de la referencia, para decisión y consideración de la honorable corporación administrativa, remito el siguiente proyecto de acuerdo, el cual se sustenta en la siguiente;

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **1. GLOSARIO:**

**ACCIÓN URBANÍSTICA.** Artículo 8, Ley 388 de 1997. Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

15. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional Adicionado por el art. 192, Ley 1450 de 2011.

**Parágrafo.** - Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente Ley...”<sup>1</sup>

**ACTUACIÓN URBANÍSTICA**, Artículo 36, Ley 388 de 1997. Actuación urbanística pública. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.

---

<sup>1</sup> Ley 388 de 1997, Art. 8

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Igualmente, las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

**ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

**ÁREA DE ACTIVIDAD.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

**CALZADA.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.

**CESIÓN OBLIGATORIA.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

**EQUIPAMIENTO.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Artículo 9, Ley 388 de 1997. Plan de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**MANZANA.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.

**PERFIL VIAL.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.

**PLAN PARCIAL.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

**PLAZA.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Espacio libre, tratado como zona dura, que se destina al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Es lugar de encuentro y relaciones entre los ciudadanos, en este, predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y el peatón tiene una condición prioritaria.

**PREDIO.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

**SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.

El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

**TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA,** Artículo 39, Ley 388 de 1997. Unidades de Actuación Urbanística. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios...”

**ZONA VERDE.** Artículo 2.2.1.1 Decreto Nacional 1077 de 2015. Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

## **2. ANTECEDENTES:**

El Municipio de Santiago de Cali decidido a realizar significantes cambios en las condiciones de su territorio, inicio desde el año 2.000<sup>2</sup> los procesos de renovación urbana con el proyecto denominado actualmente “Ciudad Paraíso” conformado por los planes parciales Calvario, Sucre, San Pascual y Ciudadela de la Justicia, importante proyecto que busca transformar y ejecutar acciones urbanas integrales para desarrollar las áreas determinadas en cada plan parcial conforme el Plan de Ordenamiento Territorial y los correspondientes planes de desarrollo.

La intervención sostenible y acertada de estos espacios urbanos con participación del sector privado buscan planificar un desarrollo ordenado con gran impacto social y económico que mejoren las condiciones físicas y espaciales del Centro Tradicional de Santiago de Cali.

Es así como, dentro de la estructuración del proyecto “Ciudad Paraíso”, se vio la necesidad de incentivar a los propietarios de bienes inmuebles y establecimientos de comercio que se encontraban en las zonas de desarrollo, así como a nuevos inversionistas y comerciantes, razón por la cual en el año 2009 se presentó un proyecto de acuerdo con el cual se ofrecieron exoneraciones por los tributos de Predial Unificado, Industria y Comercio y su Complementario de Avisos y Tableros, Delineación Urbana y Estampillas Municipales, este proyecto fue sancionado y entro en vigencia el Acuerdo Municipal 300 de Diciembre de 2010 *“Por medio del cual se conceden exoneraciones tributarias y se concede un beneficio y reconocimiento para el proyecto de renovación urbana “ciudad paraíso” conformado por los planes parciales calvario, sucre, san pascual y Ciudadela de la Justicia”*, acto administrativo que fijo su alcance para periodos gravables determinados para quienes cumplieran con los presupuestos exigidos y con el cumplimiento de condiciones fácticas dentro del desarrollo de los planes parciales. Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que los periodos gravables establecidos en el Acuerdo 300 de Diciembre de 2010, vencieron en el año 2015 para el Impuesto Predial Unificado, para el Impuesto de Delineación Urbana en el año 2014 y para el Impuesto de Industria y Comercio aunque permanecen vigentes no es posible acceder a estos por cuanto el desarrollo de los planes parciales en su ejecución no lo hace posible, la Administración Municipal con la finalidad de fortalecer la recuperación de la infraestructura, el espacio público, las zonas verdes y el ornato entre otros aspectos, factores que revitalizaran el entorno con nuevos espacios para los diversos grupos sociales y dinamizaran la economía local y la proyección del Municipio con la recuperación de las zonas que se encuentran dentro de cada plan parcial del proyecto ciudad paraíso y el plan parcial del Hoyo y Piloto presenta esta iniciativa con la cual se busca establecer exoneraciones por estos mismos tributos por un término de 10 años a partir del año 2020 y hasta el año 2029.

Con base en lo anterior, se presentan algunos de los logros alcanzados con el Acuerdo 300 de diciembre de 2010:

---

<sup>2</sup> Acuerdo Municipal 069 de 2.000, artículo 227.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**A) Con relación a la adopción de los planes parciales.**

Cuando se propuso la adopción del Acuerdo 300 de 2010, se planteó como una propuesta de carácter económico fiscal en cuanto al conjunto de beneficios y exenciones planteadas, entendiendo que tales beneficios tendrán una repercusión positiva en cuanto a que con el desarrollo de los proyectos de renovación urbana se generará la utilización más adecuada del uso del suelo, componente importante para la formalización de actividades comerciales, y de uso residencial que permitirá a futuro recaudar impuestos municipales de manera organizada y en mayor cuantía.

**B) Con relación a la vinculación del sector privado.**

Teniendo en cuenta que la Renovación Urbana tiene como objetivo propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de zonas estratégicamente ubicadas de la ciudad que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado; zonas del suelo urbano que por procesos de deterioro urbanístico y social se encuentran abandonadas y con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos, se buscó un instrumento jurídico que permitiera lograr este objetivo y estimular la vinculación del sector privado, logro alcanzado con la adopción del Acuerdo 300 de 2010.

Lo anterior se ve reflejado en la vinculación y aporte de los inversionistas para el desarrollo de proyectos de renovación urbana que alcanzan una suma por hasta 1 billón de pesos.

**C) Con relación a la enajenación de bienes inmuebles.**

El Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, sobre adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial se limita a decir en su artículo 58 en los literales c y l, que una causal de decretar la expropiación o declarar de utilidad pública para adquisición de inmuebles, es la renovación urbana.

Sin embargo, en ese aspecto es importante destacar que mediante la adopción de los planes parciales de renovación urbana el proyecto intervendrá 23,3 hectáreas de los barrios El Calvario, San Pascual y Sucre (entre la Carrera 10 y Carrera 15, la Calle 12 y la Calle 15) donde se construirá la estación central del MÍO, un centro comercial y se adecuará mayor espacio público.

Cabe anotar que la gestión predial de este proyecto supera los \$41.300 millones en El Calvario y para la construcción de Ciudad Paraíso se estima una inversión de \$350.000 millones, la etapa de adquisición de predios está en su fase final en El Calvario, donde ya se demolieron 65 inmuebles y aún están pendientes por entregar 95 viviendas.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**D) Con relación a las zonas ubicadas dentro de los planes parciales y los proyectos.**

Ciudad Paraíso contempla la intervención de 30 manzanas de 23 hectáreas en los barrios Sucre, San Pascual y el Calvario, lo que lo convierte en “el proyecto más importante que adelanta en este momento la ciudad de Cali”.

**E) En relación con el recaudo alcanzado dentro de las áreas que corresponden a los planes parciales del proyecto de ciudad paraíso: Calvario, San Pascual y Sucre.**

| VIGENCIA FISCAL | CALVARIO             | SAN PASCUAL          | SUCRE                | TOTAL                |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2013            | 236.098.444          | 379.002.645          | 150.522.878          | 765.623.967          |
| 2014            | 214.213.216          | 277.554.794          | 214.728.797          | 706.496.807          |
| 2015            | 553.945.269          | 539.767.349          | 301.709.129          | 1.395.421.747        |
| 2016            | 467.707.857          | 362.052.625          | 291.904.729          | 1.121.665.211        |
| 2017            | 583.661.164          | 731.941.845          | 422.114.045          | 1.737.717.054        |
| 2018            | 185.183.381          | 557.093.973          | 338.015.927          | 1.080.293.281        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>2.240.809.331</b> | <b>2.847.413.231</b> | <b>1.718.995.505</b> | <b>6.807.218.067</b> |

FUENTE: SUBDIRECCIÓN DE TESORERÍA RENTA - DPTO ADTIVO DE HACIENDA  
RECAUDO A 31 DE DICIEMBRE DE LAS VIGENCIAS 2013 A 2018

Por estos planes parciales el recaudo alcanzado a 1.295 es de \$6.792 millones dentro de las áreas que corresponden a los planes parciales del proyecto de ciudad paraíso: Calvario, San Pascual y Sucre.

**F) En relación con la enajenación o expropiación de los bienes inmuebles ubicados dentro de las zonas de los planes parciales de renovación urbana, el Calvario y San Pascual.**

De acuerdo al registro de entrega voluntaria y expropiación de predios tenemos los siguientes datos:

**PLAN PARCIAL EL CALVARIO**

De 179 predios que conforman este plan parcial tenemos:  
El 38% equivalentes a 68 predios ha sido entregados voluntariamente por sus propietarios entre los años 2014 al 2018, en los cuales hay incluidos 33 establecimientos comerciales.

| No. PREDIOS | VIGENCIA REGISTRO VOLUNTARIO | EST. COMERCIO |
|-------------|------------------------------|---------------|
| 7           | 2014                         | 0             |
| 1           | 2015                         | 1             |
| 46          | 2016                         | 26            |
| 11          | 2017                         | 6             |
| 3           | 2018                         | 0             |
| 12          | PENDIENTES                   | 3             |

Fuente: Base de Datos EMRU

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Los predios pendientes por motivos como: registrar declaración, corregir acto, registro de escritura por herederos, corrección de códigos y corrección de nombre, ascienden a 12 predios el 6.7% del total de predios para este plan parcial.

Los predios expropiados entre las vigencias 2017 y 2018, ascienden a 24 predios, el 13.4% del total de predios de plan parcial y en los cuales se encontraban 10 establecimientos comerciales, así:

| No. PREDIOS | VIGENCIA REGISTRO EXPROPIACION | EST. COMERCIO |
|-------------|--------------------------------|---------------|
| 22          | 2017                           | 10            |
| 2           | 2018                           | 0             |

Fuente: Base de Datos EMRU

**PLAN PARCIAL SAN PASCUAL**

De 432 predios que conforman este plan parcial el 4.1% han sido por expropiación y algunos pendientes.

El 1.7% equivalentes a 8 predios ha sido expropiados en la vigencia 2017, en los cuales se encontraban incluidos 5 establecimientos comerciales. 12 predios pendientes por definir, los cuales son el 2.5% del total de predios del plan parcial.

| No. PREDIAL | VIGENCIA EN QUE QUEDO REGISTRADA LA EXPROPIACION | EST. COMERCIO |
|-------------|--|---------------|
| 8           | 2017   | 5             |
| 12          | PENDIENTES                                       | 1             |

Fuente: Base de Datos EMRU

**G) Con relación a la exoneración del Impuesto de Industria y Comercio y su Complementario de Avisos y Tableros.** Por el Impuesto de Industria y Comercio y su Complementario de Avisos y Tableros, se otorgaron 20 exoneraciones en las vigencias 2013, 2016 y 2017.

| CANT. | N° RESOLUCION    | FECHA      | CONCEPTO    | A FAVOR DE   | CONTRIBUYENTE / APODERADO | VIGENCIA    | OFICIO DE APLICACION |
|-------|------------------|------------|-------------|--|---------------------------|-------------|----------------------|
| 1     | 4131.010.21.0793 | 25/08/2017 | EXONERACION | COMERCIALIZADORA DINA UNO-A/ ANA LUCIA PINEDA PIEDRAHITA | ICA                       | 2016-2025   | 201741310100036234   |
| 2     | 4131.010.21.0990 | 21/11/2017 | EXONERACION | FABIO OSSA GOMEZ   | ICA                       | 2016-2025   | 201741310100047574   |
| 3     | 4131.010.21.1055 | 12/12/2017 | EXONERACION | JHON JAIRO QUINTERO OSORIO                               | ICA                       | 2016-2025   | 201741310100050784   |
| 4     | 4131.0.21.0110   | 29/02/2016 | EXONERACION | GRUPO EMPRESARIAL GIRALDOS S.A.S.                        | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 5     | 4131.0.21.0658   | 13/06/2016 | EXONERACION | ARBEBY VANEGAS BARRERA, SURTICERAMICA LA 10              | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 6     | 4131.0.21.0815   | 10/08/2016 | EXONERACION | LOS GEMELOS DE LA 44 S.A.S                               | ICA                       | 2016-2025   | 2016413110112264     |
| 7     | 4131.0.21.0874   | 22/09/2016 | EXONERACION | CARLOS ALIRIO APARICIO LOPEZ (EMERGENCIA DE GAS LA 15)   | ICA                       | 2015-2024   |                      |
| 8     | 4131.0.21.1024   | 24/10/2016 | EXONERACION | DARLEN FERNEY GOMEZ HOYOS / LA REGALIA DEL BARATILLO # 1 | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 9     | 4131.0.21.1060   | 1/11/2016  | EXONERACION | DISTRIBUIDORA UNICA / EDWIN RAMON LOPEZ GIRALDO          | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 10    | 4131.0.21.0874   | 22/09/2016 | EXONERACION | CARLOS ALIRIO APARICIO LOPEZ (EMERGENCIA DE GAS LA 15)   | ICA                       | 2015-2024   |                      |
| 11    | 4131.010.21.0793 | 25/08/2017 | EXONERACION | COMERCIALIZADORA DINA UNO-A/ ANA LUCIA PINEDA PIEDRAHITA | ICA                       | 2016-2025   | 201741310100036234   |
| 12    | 4131.010.21.0990 | 21/11/2017 | EXONERACION | FABIO OSSA GOMEZ   | ICA                       | 2016        | 201741310100047574   |
| 13    | 4131.010.21.1055 | 12/12/2017 | EXONERACION | JHON JAIRO QUINTERO OSORIO                               | ICA                       | A PARTIR DE | 201741310100050784   |
| 14    | 4131.0.21.0110   | 29/02/2016 | EXONERACION | GRUPO EMPRESARIAL GIRALDOS S.A.S.                        | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 15    | 4131.0.21.0658   | 13/06/2016 | EXONERACION | ARBEBY VANEGAS BARRERA, SURTICERAMICA LA 10              | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 16    | 4131.0.21.0815   | 10/08/2016 | EXONERACION | LOS GEMELOS DE LA 44 S.A.S                               | ICA                       | 2016-2025   | 2016413110112264     |
| 17    | 4131.0.21.0874   | 22/09/2016 | EXONERACION | CARLOS ALIRIO APARICIO LOPEZ (EMERGENCIA DE GAS LA 15)   | ICA                       | 2015-2024   |                      |
| 18    | 4131.0.21.1024   | 24/10/2016 | EXONERACION | DARLEN FERNEY GOMEZ HOYOS / LA REGALIA DEL BARATILLO # 1 | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 19    | 4131.0.21.1060   | 1/11/2016  | EXONERACION | DISTRIBUIDORA UNICA / EDWIN RAMON LOPEZ GIRALDO          | ICA                       | 2016-2025   |                      |
| 20    | 4131.0.21.0874   | 22/09/2016 | EXONERACION | CARLOS ALIRIO APARICIO LOPEZ (EMERGENCIA DE GAS LA 15)   | ICA                       | 2015-2024   |                      |

Fuente: Base de Datos EMRU

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Así, por ser una iniciativa de carácter fiscal con énfasis en el desarrollo urbano por la renovación urbana y la valorización futura del sector y el fortalecimiento social del Municipio de Santiago de Cali por la generación del empleo y la productividad que plantea, las exoneraciones solicitadas se fundamentan en los siguientes puntos:

1. Concordancia con el Plan de Desarrollo.
2. Justificación del proyecto en materia urbanística.
3. De los planes parciales de renovación urbana.
4. Aspectos jurídicos y tributarios del presente proyecto de acuerdo.
5. Impacto fiscal y tributario de los incentivos en la presente iniciativa.
6. Beneficios socioeconómicos para los ciudadanos de los sectores impactados y el Municipio.

## **1. CONCORDANCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO.**

En el cumplimiento del Artículo 18<sup>3</sup> de la Ley 388 de 1997, el Municipio de Santiago Cali en el Plan de Desarrollo Municipal Acuerdo N° 396 de 2016 “Por el cual se adopta el plan de desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2016 – 2019: Cali progresa contigo” aborda desde diferentes ejes los planteamientos del presente proyecto de Acuerdo como lo son: el eje No 2 **Cali amable y sostenible** el cual en el artículo 7 dispone:

*ARTÍCULO 7: Eje 2 Cali Amable y Sostenible. A partir de las problemáticas enunciadas en el diagnóstico, el Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2016-2019 propone en el Eje Cali Amable y Sostenible, diversos componentes, programas e indicadores que contribuirán a mejorar las estadísticas en materia de movilidad, de ordenamiento territorial, integración regional, de espacios públicos, de oferta de equipamientos colectivos, de protección del medio ambiente, de gestión integral del riesgo y la prestación de los servicios públicos.*

*Este eje tiene como objetivo el desarrollo territorial de Santiago de Cali a partir de la concreción de las apuestas que en el corto plazo establece el Modelo de Ordenamiento Territorial del POT, Acuerdo 0373 de 2014, el cual tiene como uno de sus propósitos posicionar la oferta ambiental como la base del ordenamiento, lo que implica no solamente apostarle a revertir las problemáticas ambientales existentes de contaminación, deterioro y fragmentación ambiental, sino que también conlleva acciones en materia de gestión del riesgo, movilidad, servicios públicos y espacio público en pos de un municipio más amable con el medio ambiente y sus habitantes.*

---

<sup>3</sup> **Artículo 18º.- Programa de ejecución.** El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

(...)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Dentro de este eje se destaca el componente 2.2 y el programa 2.2.1 y especialmente el 2.3.3 que incluyen el desarrollo del territorio, así:

## **2.2. Componente: Ordenamiento territorial e integración regional**

Este componente tiene como objetivo promover el ordenamiento del territorio desde dos escalas territoriales, por un lado, la promoción de los instrumentos de ordenamiento que promuevan el desarrollo equilibrado y el planeamiento físico a nivel municipal, teniendo como derrotero el Plan de Ordenamiento Territorial, y por otro, promover una visión supramunicipal que incentive la integración y planeamiento a nivel regional, aprovechando las ventajas existentes en la región, propiciando una relación de complementariedad y fortalecimiento con los municipios vecinos y aquellos integrantes del G11, apostándole al desarrollo de los instrumentos que faciliten la intervención en el territorio, la gestión de recursos a nivel nacional y departamental, y el logro de acuerdos regionales.

### **2.2.1. Programa: Planificación y control del territorio**

Este programa busca fortalecer las acciones de planificación y control del desarrollo territorial del municipio, desarrollando los instrumentos reglamentarios de planeación, gestión y financiación establecidos en el POT, tales como las Unidades de Planificación Urbana y Rural, los Planes Zonales, los Planes Maestros, Planes Parciales, el Esquema de Implantación y Regularización (EIR), los aportes urbanísticos por mayor Edificabilidad, etc.

En este marco, deben desarrollarse los instrumentos de planeación complementarios al POT, que responden a políticas sectoriales, en materia movilidad, servicios públicos, espacio público, vivienda, equipamientos sociales, entre otros. Para este fin, la visión estratégica del programa plantea la importancia de articular el desarrollo de la ciudad paralelamente con el desarrollo de la vivienda, haciendo uso racional del suelo. La vivienda debe ser concebida como un entorno de hábitat y articularse con el modelo de ciudad que el POT plantea: compacta, conectada, integrada, ambientalmente sostenible y socialmente incluyente.

Adicionalmente se debe facilitar la aplicación de los instrumentos de financiación y gestión establecidos en el POT, a través de la emisión de normas complementarias, y del ajuste y desarrollo de aquellas que no fueron suficientemente desarrolladas en el POT.

De igual manera, en el marco de este programa se busca fortalecer el conocimiento completo y efectivo de las disposiciones del POT en todas las entidades municipales concernidas y en todos los demás escenarios en los cuales este instrumento se aplique.

Con respecto al control urbanístico, este programa se orienta a fortalecer la acción de la Administración Municipal en consonancia con lo establecido en el POT y sus instrumentos reglamentarios, propendiendo por la regulación de la actuación privada, de modo que todos los esfuerzos se aúnen para la concreción del modelo de ordenamiento propuesto en el POT.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Estas acciones de control tienen especial relevancia en las zonas de periferia donde se han venido generando asentamientos humanos de desarrollo informal, buscando que no se repita el proceso de ocupación de terrenos sin previo planeamiento, que ha conducido a la generación de enormes problemas para la ciudad y la persistencia de malas condiciones de vida durante años para los pobladores. Así mismo presta especial atención al control a establecimientos desarrollando acciones encaminadas a realizar la inspección control y vigilancia de los requisitos legales para el funcionamiento de los establecimientos de comercio, conforme a la ley 232 de 1995 y decreto 1879 de 2008.

### **2.3.3. Programa: Renovación y redensificación urbana sustentable**

En este programa se plantea la utilización de instrumentos de gestión de suelo como los Planes parciales de renovación urbana, con el fin de recuperar zonas deterioradas de la ciudad, recuperando su funcionalidad e integración. Así mismo se proponen acciones de redensificación que permitan, contener la expansión con una mejor utilización del suelo y la capacidad instalada de la infraestructura, en concordancia con lo ordenado en el POT sobre consolidación urbana y re densificación.

Algunas de las metas de este programa se trabajarán a través de proyectos que las dependencias de acuerdo a su competencia, ejecutarán en las diferentes vigencias del Plan, en el marco de las Estrategias de Intervención Territorial, focalizados en los Territorios de Inclusión y Oportunidades - TIO.

El eje No 4 **Cali Emprendedora y Pujante**, *se enfoca en promover condiciones que permitan mejorar los niveles de empleo, trabajo decente y la generación de ingresos de los ciudadanos, por medio de la promoción del desarrollo económico sostenido, que genere un contexto propicio para la inversión y reinversión de empresas, la competitividad y la innovación en los sectores productivos, mediante el fomento a la cultura emprendedora y empresarial, el impulso a los emprendimientos, las micros, pequeñas, medianas y las grandes empresas para generar mayor valor agregado, potenciando programas eficaces e innovadores de apoyo, fortalecimiento y desarrollo organizacional del tejido empresarial, acorde con sus características y vocaciones productivas.*

Propósito que se articula con los planes de renovación urbana tanto los del proyecto de “ciudad paraíso” como los planes parciales el Hoyo y Piloto.

Eje que a su vez se armoniza con los indicadores de resultado, relacionados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y con el enfoque de cierre de brechas, dentro de los cuales el No 17 establece:

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

| No. | INDICADOR  | UNIDAD DE MEDIDA | LÍNEA BASE | META | RESPONSABLE |
|-----|--|------------------|------------|------|-------------|
| 17  | Implementación de proyectos de renovación urbana a través de planes parciales u otros instrumentos de planificación y gestión. | Porcentaje       | 10         | 40   | EMRU        |

**Fuente:** indicadores de resultados Plan de Desarrollo Municipal Acuerdo N° 396 de 2016 “Por el cual se adopta el plan de desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2016 – 2019: Cali progresa contigo – Pag. 195

Así mismo y alineados con los objetivos que se buscan alcanzar con la presente iniciativa encontramos que el eje No 5 **Cali participativa y bien gobernada**, propone diversos componentes, programas e indicadores, orientados a una gerencia pública basada en resultados, transparente, eficiente y moderna, donde se privilegie el servicio al ciudadano y su participación en la gestión de los asuntos públicos.

Dentro de este eje se destaca el componente 5.1 y el programa 5.1.1 que establecen:

**“5.1. Componente: Gerencia pública basada en resultados y la defensa de lo público**

Promover una gestión fiscal efectiva, que permita garantizar la sostenibilidad financiera del Municipio, con un aumento considerable de los ingresos y un manejo efectivo del gasto, dándole prioridad a la inversión social. Para ello es necesario contar con información de calidad y trabajar de manera transversal entre las dependencias de la Administración, logrando la toma de decisiones acertadas, para dar cumplimiento a los objetivos estratégicos propuestos en este Plan de Desarrollo.

**5.1.1. Programa: Finanzas públicas sostenibles**

Con este programa se busca garantizar el incremento de los ingresos tributarios por parte de los contribuyentes y la recuperación de cartera, la ejecución permanente y estratégica de programas de fiscalización y cobro (persuasivo - coactivo) de los tributos municipales; brindar asesoría y fortalecer las competencias en el tema presupuestal a los funcionarios públicos del Municipio de Santiago de Cali.”

Eje componente y programa que se alcanzarán con lo propuesto en el presente proyecto de Acuerdo.

**2. JUSTIFICACION DEL PROYECTO EN MATERIA URBANISTICA.**

Sea esta la oportunidad para informar al honorable Concejo, que los proyectos de renovación urbana, han significado para muchas ciudades, un cambio importante de las condiciones físico espaciales, consistentes en la transformación arquitectónica y revitalización del entorno urbano, recuperación de la infraestructura de transporte y de servicios públicos, restitución, restauración y generación de espacio público, configuración espacial de zonas verdes e

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

integración con elementos naturales existentes, así como, la interacción con diversos grupos y actores sociales en la conformación de nuevos espacios urbanos, obteniendo una mayor dinámica en sus economías.

En Colombia, desde la adopción de la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, se pretendieron mejorar algunas de las disposiciones normativas contenidas en los mecanismos previstos en la Ley 9 de 1989, dándole una mayor relevancia a la función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, la distribución equitativa de cargas y beneficios, la función pública del urbanismo y la participación democrática de los ciudadanos, enmarcando estas disposiciones en el ámbito constitucional previsto en la Constitución Política de 1991.

Con la estructuración del modelo de la organización territorial, las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, el artículo 287 de la constitución política de 1991, determina que dentro de los límites que fije la Constitución y la Ley, estas entidades pueden gestionar de forma autónoma sus intereses, lo cual les confiere derecho a que: i) se gobiernen por autoridades propias; ii) ejerzan las competencias que les correspondan; iii) administren sus recursos y establezcan los tributos que permitan el cumplimiento de sus funciones; y iv) participen en las rentas nacionales.

“La función pública del urbanismo legitima a la Administración pública como la única instancia con poder legal para dirigir, intervenir y controlar las acciones urbanísticas, a través de las determinaciones del POT”<sup>4</sup>, esta autonomía territorial, tiene estrecha relación con la determinación de los usos del suelo y desarrollo del territorio, razón por la que la Ley 388 de 1997, fijó mecanismos para que los municipios, en ejercicio de su autonomía, organicen su territorio, el uso equitativo y racional del suelo y la preservación y defensa del patrimonio ecológico localizado en su jurisdicción.

Dentro de ese contexto, la Ley 388 de 1997, en su artículo 9, define el plan de ordenamiento territorial (POT) como “el conjunto de objetivos, directrices políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”, es así como ordena la adopción obligatoria de planes de ordenamiento territorial y prohíbe a los agentes públicos o privados la realización de actuaciones urbanísticas por fuera de las previsiones contenidas en éstos.

Teniendo en cuenta esta disposición normativa, las herramientas de intervención en el territorio conducidas por los Planes de Ordenamiento Territorial, se desarrollan o complementan a través de instrumentos de planificación, que son los encargados de desarrollar los lineamientos o directrices establecidos en el POT, a nivel de ciudad, a nivel zonal y local y estos a su vez, se concretan para su cumplimiento mediante los instrumentos de financiación y gestión en los términos previstos en la Ley.

Coherente con lo explicado, la renovación urbana se ubica en un nivel zonal o intermedio y su reglamentación de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, se encamina en los siguientes aspectos:

---

<sup>4</sup> Revista Apuntes del CENES, El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Cali, una aproximación, Vergara Varela, Rafael

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

1. Las normas urbanísticas generales contenidas en los planes de ordenamiento territorial, deberán determinar las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención. (Numeral 2.2 del artículo 15 de la Ley ibídem).
2. Señala como una excepción a las normas urbanísticas generales las actuaciones urbanísticas en áreas con tratamiento de renovación urbana, (numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley ibídem).
3. Establece que las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana, se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. (Numeral 3.3 del artículo 15 de la Ley ibídem).
4. Dispone que en los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, en ellos se debe definir de manera precisa los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, así como los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles. (Numeral 2 del artículo 19 de la Ley ibídem).
5. Los proyectos de renovación urbana, podrán ser un parámetro o indicador de seguimiento para adelantar procesos de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (Numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997)
6. Ordena que en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público. (Artículo 37 de la Ley 388 de 1997)
7. Permite la construcción en tratamientos de renovación urbana se pueden realizar a través de unidades Actuación Urbanística (Artículo 39 de la Ley 388 de 1997)
8. Determina que, en los casos de renovación, el plan parcial debe incluir además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. (Artículo 41 de la Ley 388 de 1997)
9. Permite la ejecución mediante reajuste de tierras, siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma. (Artículo 45 de la Ley 388 de 1997)
10. Incorpora como un motivo de utilidad pública los proyectos de renovación urbana, ratifica la ejecución a través de la modalidad de unidades de actuación y reajuste de tierras e incluye instrumentos como integración inmobiliaria,

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

cooperación o los demás sistemas previstos en la ley (literales c y l del artículo 58 de la Ley 388 de 1997).

11 Establece la posibilidad de destinar los recursos provenientes de la participación en plusvalía para el desarrollo de programas de renovación urbana y el pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana (Numerales 5 y 6 del artículo 85 de la Ley 388 de 1997)

12. Ordena que deberán destinarse porcentajes del suelo al desarrollo de programas de vivienda de interés social. (Artículo 98 de la Ley 388 de 1997).

13. Determina la posibilidad de desarrollar las actuaciones de renovación urbana en el marco de actuaciones urbanas integrales (artículo 113 de la Ley 388 de 1997).

14. Incorpora reglas para el pago del precio indemnizatorio y el derecho de preferencia para que el propietario o poseedor adquiera inmuebles dentro del proyecto que se desarrolle al interior de plan parcial de renovación urbana (artículo 119 de la mencionada Ley).

En ejercicio de su autonomía, el Municipio Santiago de Cali, ha promovido políticas de ordenamiento del territorio armonizadas con los principios de función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, distribución equitativa de cargas y beneficios contenidos en la Ley 388 de 1997, desde la adopción del Acuerdo 069 de 2000, “por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali”, se buscó orientar y promover, la concreción de una visión de futuro sobre la ciudad y el conjunto de su territorio urbano y rural.

Por su parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante el cual se compilaron las normas reglamentarias del sector de vivienda ciudad y territorio, determinó en cuanto a la renovación urbana:

1.-Establece que en el Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial se incluya en su articulado sus componentes y contenidos de acuerdo los distintos tratamientos o potencialidades de utilización, dentro de los que se encuentra el tratamiento de renovación urbana. (Artículo 2.2.2.1.2.3.4).

2. Ordena que los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria. De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo (Artículo 2.2.2.1.5.2).

3. Determina que en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997. Artículo 2.2.2.1.5.2.1.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

4. Decretó que los planes de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el plan de ordenamiento territorial o el plan parcial y/o los instrumentos que los desarrollen y/o complementen, promoviendo el mejoramiento de la calidad de las condiciones urbanísticas del área, debiendo cumplir, una serie de condiciones. (Artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto número 1077 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 583 de 2017).

5. Fijo la posibilidad de que el cumplimiento del porcentaje mínimo para destinar suelo para vivienda VIS o VIP se pueda trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo (Artículo 2.2.2.1.5.3.3)

6. Agrupó las disposiciones de los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007 concernientes a establecer el procedimiento de formulación y adopción de planes parciales reglamentando lo contemplado en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997.

7. Establece que el trámite de las licencias de urbanización mediante las cuales se ejecute el respectivo plan parcial se someterá a las normas urbanísticas adoptadas con el plan parcial respectivo, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación. (Artículo 2.2.2.1.5.4.4. en concordancia con el Decreto-ley 019 de 2012.

8. Determinó que la forma de pago del precio o valor indemnizatorio en programas de renovación urbana. se podrá pagar en los términos que define el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.(Artículo 2.2.5.2.7)

En ejercicio de su autonomía, el Municipio Santiago de Cali, ha promovido políticas de ordenamiento del territorio armonizadas con los principios de función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular, distribución equitativa de cargas y beneficios contenidos en la Ley 388 de 1997, desde la adopción del Acuerdo 069 de 2000, “por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali”, se buscó orientar y promover, la concreción de una visión de futuro sobre la ciudad y el conjunto de su territorio urbano y rural.

Entre tanto, en el actual Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 373 de 2.014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali”, tiene como visión conocer y visibilizar las potencialidades de todo tipo que existan en el territorio, para desarrollarlas y aprovecharlas sin demeritar sus calidades ambientales, teniendo como principio rector el interés general y búsqueda de calidad de vida de sus habitantes, en ese sentido las acciones y las actuaciones urbanísticas se han desarrollado con más fuerza en armonía con los diferentes planes de desarrollo de los distintos gobiernos locales. Un ejemplo de la función del ordenamiento es a través de la estructuración del proyecto Ciudad Paraíso, aprobado durante la vigencia del Acuerdo 069 de 2000,

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

integrado por los planes Parciales El Calvario, Sucre, San Pascual y Ciudadela de la Justicia, los cuales han sumado el esfuerzo del sector privado para la ejecución de los mismos.

Es tal la importancia del programa de renovación urbana contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial, que el Acuerdo 373 de 2014, ratificó los planes parciales que hacen parte del proyecto de Renovación Urbana “Ciudad Paraíso”, como parte integrante del mismo para promover su revitalización y reincorporación a la ciudad, principalmente a través del desarrollo de proyectos de vivienda, espacio público y equipamientos.

Así mismo, dentro de las estrategias del POT (Acuerdo 0373 de 2014), están las de Incentivar la renovación urbana en áreas de la ciudad que cuentan con el soporte urbano adecuado para su densificación y direccionar la inversión pública hacia áreas de interés de la Administración Municipal, facilitando la gestión de proyectos de interés público de renovación urbana y regulando la inversión privada, a través de la normativa y definir condiciones diferenciales en la ciudad para la formulación y ejecución de intervenciones asociadas a la renovación urbana.

La renovación urbana planteada desde el Acuerdo 373 de 2014 *“Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali”*, se desarrolla desde el artículo 14 que dispone:

Artículo 14. Política de Hábitat y Uso Adecuado y Racional del Suelo. Santiago de Cali promueve el acceso a la tierra urbanizada y a la vivienda digna, reduciendo la segregación socio-espacial, adelantando acciones urbanísticas que integren la oferta de vivienda a la oferta de infraestructura de movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos domiciliarios, que permitan consolidar la actual estructura urbana y optimizar el uso del suelo del territorio de acuerdo con sus limitaciones y potencialidades.

El cual dentro de sus estrategias **g) y h)** enmarcan la renovación urbana así:

**g.** Incentivar la renovación urbana en áreas de la ciudad que cuentan con el soporte urbano adecuado para su densificación; direccionar la inversión pública hacia áreas de interés de la administración municipal, facilitando la gestión de proyectos de interés público de renovación urbana y regulando la inversión privada a través de la normativa.

**h.** Definir condiciones diferenciales en la ciudad para la formulación y ejecución de intervenciones asociadas a la renovación urbana.

Como consecuencia de lo anterior, encontramos en el Artículo 453 el programa de renovación urbana, que dispone:

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Artículo 1. Programa de Renovación Urbana. Este programa se orienta al desarrollo de Planes Parciales y proyectos de Renovación Urbana en sectores de la ciudad que requieren una transformación de sus condiciones urbanísticas, con el fin de promover su revitalización y reincorporación a la ciudad, principalmente a través del desarrollo de proyectos de vivienda, espacio público y equipamientos.  
(...)

En el Artículo 503 programas de ejecución, están los proyectos estratégicos de mediano plazo como los programas de renovación urbana que lidera la EMRU entre estos “ciudad paraíso” y sus planes parciales El Calvario, Sucre, San Pascual y Ciudadela de la Justicia, y el plan parcial el Hoyo y El Piloto, los cuales requieren entonces que se puedan brindar los incentivos necesarios para lograr su ejecución.

Las condiciones de mejoramiento tanto en infraestructura física como el fortalecimiento del tejido social en beneficio de la ciudad y sus habitantes a través del proyecto “Ciudad Paraíso” y los demás planes parciales brindan oportunidad de desarrollo saludable y sostenible, incremento en las actividades comerciales formales, así como el establecimiento de condiciones favorables de empleo creando un entorno exitoso en términos de bienestar social.

Es claro entonces, que existen necesidades integrales para la renovación de algunas zonas de la ciudad, siendo este instrumento de planificación una herramienta importante que vincula la participación pública, privada o ambas para intervenir una parte del sector urbano, buscando un mayor aprovechamiento, para diseñar, cambiar o modificar la infraestructura, las construcciones, desafectar bienes públicos, afectar bienes privados para proveer nuevos y mejores espacios públicos, incorporar equipamientos, brindar soluciones de vivienda e integrar de manera ordenada usos de suelo, que permitan la generación de actividades de comercio, para finalmente adjudicar las zonas intervenidas privadas con unas condiciones óptimas de calidad de vida, que suplan las demandas actuales de la población y transferir a los entes territoriales los nuevos espacios públicos generados.

### **3. DE LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.**

#### **3.1 PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN PASCUAL.**

El plan parcial de renovación urbana San Pascual, fue adoptado mediante Decreto 0155 del 20 de Marzo de 2013, para ser realizado en un plazo de ejecución de 5 años, contados a partir de la publicación del mencionado Decreto, el cual fue publicado el día 20 de marzo de 2013, bajo la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cali, Acuerdo 069 de 2000, debido a la necesidad de realizar una adecuada ejecución del plan parcial, su vigencia fue ampliada mediante Decreto 100 del 08 de marzo de 2018, por un término de diez (10) años contados a partir del 20 de marzo de 2018.

Este instrumento de planificación fue presentado con varias propuestas que representan una transformación importante en la estructura urbana del sector, dentro de los planteamientos efectuados encontramos como pilar fundamental el aumento de la oferta de espacio público asociado a sitios de esparcimiento y

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

recreación en zonas verdes, el fortalecimiento ambiental, el mejoramiento de la malla vial garantizando la movilidad y accesibilidad, la mezcla de usos de vivienda y servicios promueven la integración y la consolidación de la población evitando la migración a otros sectores de la ciudad.

La ciudad presenta un gran déficit en cuanto a la oferta de parqueaderos públicos, bajo esta premisa es destacable la proyección de espacios para ser destinados como parqueaderos públicos subterráneos o en altura.

Dentro del sistema de servicios públicos domiciliarios la reubicación y reposición de redes de alcantarillado de acuerdo con los cambios de uso del plan parcial y demás servicios como energía eléctrica, telecomunicaciones y gas serán garantizados previa presentación de los respectivos diseños aprobados por la empresa de Servicios Públicos de Cali Emcali EICE ESP.

El área de planificación del plan parcial se reglamenta conforme a la ficha normativa urbana adoptada en el Acuerdo 069 de 2000, el área de actividad económica en el polígono correspondiente del plan parcial es Económica Predominante, la cual de acuerdo al artículo 262 del POT, establece como aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano”.

La reglamentación del Área de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

- a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.
- b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
- c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial”.<sup>5</sup>

Bajo esta visión se busca atender las necesidades de las actividades económicas, de manera ordenada y articulada con la vivienda con el fin de evitar impactos que generan segregación de usos.

El plan parcial del barrio San Pascual, se enmarca dentro de tres polígonos normativos de la Pieza de la Ciudad Urbano Regional, los polígonos 29, 30 y 34, dentro de esto polígonos normativos hacen parte las sub-áreas 1 y 2, las cuales permiten solamente aplicar el tratamiento de renovación Urbana por Redesarrollo, este proceso de renovación por redesarrollo proceso permite el reordenamiento general, el cual implica, generación de un nuevo espacio urbano de naturaleza urbano ambiental completamente renovado, sustitución total o parcial de las redes

---

<sup>5</sup> Artículo 262, Acuerdo 069 de

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

de infraestructura y elevación sustancial de índices de construcción y de las alturas resultantes.<sup>6</sup>

Cuando se realizó el diagnóstico del plan parcial los usos del suelo predominantes encontrados eran el comercio y la vivienda, la presencia de un comercio mixto consolidado sobre las calles 15 y 13, predominantemente de materiales de construcción y fábricas de muebles respectivamente; <sup>7</sup>sobre la carrera 15 con las intervenciones realizadas por la construcción del Sistema Integrado de Transporte Masivo, el comercio existente fue sustituido por espacio público, eliminando la fachada sobre esa calle, igualmente otra actividad de gran importancia encontrada es la relacionada con el reciclaje, existiendo en la zona grandes bodegas de reciclaje, dedicadas a acopio de material proveniente de toda la ciudad, en cuanto a la composición física urbana se encontraron edificaciones de 1 piso, de 2 y 3 pisos, eventualmente edificaciones de 4 o más.

Con el proceso de Renovación urbana, se presentarán cambios en cuanto a que no existe limitación de alturas, cuando estas superen los 12 pisos, se deberá reducir el índice de ocupación a partir del piso 6, la composición plantea un modelo urbanístico de manzanas sin antejardín preservando el modelo continuo, el planteamiento urbanístico y perfiles viales.

### **3.2 PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO.**

El plan parcial de renovación urbana El Calvario, fue adoptado mediante Decreto 0868 del 21 de diciembre de 2007, bajo la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cali, Acuerdo 069 de 2000 (POT), este instrumento de planificación surgió como una de las herramientas para alcanzar el objetivo de generar la renovación urbana del centro global, articulándose con las principales estrategias planteadas por el POT como las de redesarrollar, densificar, generar nuevo espacio público, incentivar la localización residencial y de nuevas actividades económicas.

El plan parcial fue modificado mediante Decreto 0496 del 06 de julio de 2017, debido a la necesidad de ampliar y ajustar el Sistema Integrado de Transporte - Masivo SITM, situación que generó cambios en el sistema de movilidad, requiriendo un cambio o actualización de la propuesta inicial, con el fin de redistribuir los espacios públicos y privados del área que conforma el plan parcial. El Tratamiento urbanístico aplicable al plan parcial de renovación urbana corresponde al de renovación por redesarrollo, consistente en 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. (Art. 297, 299 POT)

---

<sup>6</sup> Artículo 297 Acuerdo 069 de 2000

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

El proceso de reordenamiento permitirá articular los sistemas estructurantes a la Estación Central y las troncales del Sistema Integrado de Transporte Masivo - MIO, utilizando las nuevas dinámicas urbanas de sus corredores, para ofrecer el uso comercial que históricamente se ha reflejado en la vocación del sector.

La implementación de la renovación urbana incluye un mejoramiento en la oferta ambiental, mediante la dotación de áreas generosas de espacio público combatiendo el déficit de espacio público que se presenta en el sector y de manera integral generar una articulación con los sistemas estructurantes para incrementar su atractivo y competitividad, apuntando a fomentar su uso y disfrute por parte de la población residente y flotante.

Otro factor trascendental será la consolidación de una red vial asociada a las nuevas exigencias de movilidad y accesibilidad del centro de la ciudad, consolidando una red de servicios públicos domiciliarios que atienda a las nuevas densidades y requerimientos del plan parcial.

Frente a las actividades que se desarrollaran al interior del plan parcial se encamina a propiciar la mezcla de usos del suelo, a la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, definiendo nuevas formas de gestión y de promoción inmobiliaria, en un esquema de participación activa del sector privado, que de manera planificada pueda asumir las cargas y beneficios de la ejecución<sup>8</sup> El área de planificación del plan parcial se reglamenta conforme a la ficha normativa urbana adoptada en el Acuerdo 069 de 2000, la cual establece que el área de actividad económica en el polígono correspondiente del plan parcial es Económica Predominante, teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 262 del POT, se define como aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

Los usos principales del área de planificación serán los servicios, equipamientos y comercio teniendo como criterios principales el espacio público para la localización de las áreas de cesión, debido a que al interior del plan parcial se presentan dos (2) Subáreas de Manejo del tratamiento, la Sub-Área 1, será destinada para la localización de Equipamiento colectivo (Estación Intermedia Centro del S.I.T.M), en la Sub-Área 2, se permitirán los usos correspondientes a la Columna Área de Actividad "ECONÓMICA PREDOMINANTE" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz desagregada de Usos del Suelo" del Acuerdo 069 de 2000 ,igualmente se permite la presencia de Vivienda.

En la Sub-área 2: Se propone un proceso de Renovación por Redesarrollo que busca revitalizar el área, mediante la ejecución de un proyecto integral con una única unidad de actuación urbanística y/o de gestión.

---

<sup>8</sup> Decreto 0496 del 06 de julio de 2017

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### **3.3 PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SUCRE.**

El plan parcial de renovación urbana del barrio Sucre, fue adoptado mediante Decreto 0869 del 21 de diciembre de 2007, bajo la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cali, Acuerdo 069 de 2000 (POT), este instrumento de planificación plantea como estrategia la de redesarrollar áreas de alto deterioro físico espacial y social, promoviendo nuevos desarrollos en áreas aptas para la ejecución de procesos de densificación, reordenando la morfología urbana, generando suelo para el espacio público incentivando la localización residencial y de nuevas actividades económicas, desarrollando la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y definiendo nuevas formas de gestión y promoción inmobiliaria.

Pretende la articulación de las propuestas del Sistema de Transporte Masivo – MIO, utilizando las nuevas dinámicas urbanas de sus corredores para ofrecer un uso comercial, la inclusión de proyectos de vivienda que fortalezcan la actividad residencial, así como la generación de espacio público para combatir el déficit actual y mejorar la calidad ambiental.

El área de planificación del plan parcial se reglamenta conforme a la ficha normativa urbana adoptada en el Acuerdo 069 de 2000, la cual establece que el área de actividad económica en el polígono correspondiente del plan parcial es Económica Predominante, teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 262 del POT, se define como aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano.

Debido a que el tiempo de vigencia del plan parcial interpretado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal culminaba el 01 de febrero de 2015, fue necesario ampliar su vigencia mediante Decreto 0025 del 30 de enero de 2015, por un término de (7) años, actualmente se encuentran formuladas las determinantes para la modificación del plan parcial emitidas mediante resolución No. 4132. 050.21 004 del 28 de junio de 2017, debido a que principalmente se deben atender o mejorar los siguientes aspectos:

Se deben tener en cuenta el manejo del recurso hídrico, las franjas de protección manejo arbóreo, diseños paisajísticos de las zonas de cesión de espacio público, igualmente se debe analizar una estrategia para el mejoramiento de la sensación térmica en el entorno urbano.

En cuanto al sistema de movilidad, se debe conservar las secciones transversales de las vías, propendiendo a mantener el trazado vial existente e incorporar trazados de ciclorrutas, la accesibilidad peatonal deberá articularse con la estación central del Sistema de Transporte -Masivo MIO, y se realizará un estudio de tránsito que logre determinar la mitigación de impactos que se puedan generar hacia la movilidad.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

En cuanto a las cesiones de espacio público, se debe cumplir con las disposiciones del Acuerdo 069 de 2000, con un planteamiento que responda en forma integral y articulada con los demás planes parciales.

Frente a los servicios públicos domiciliarios se realizará una evaluación que comprenda el estado y capacidad de las redes existentes de acueducto y alcantarillado, en cuanto a energía, telecomunicaciones y gas estos serán provistos a través de la canalización de ductos.

Finalmente se apunta a la adopción de instrumentos legales de manejo y gestión de suelo, la participación en plusvalía y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

### **3.3 PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CIUDADELA DE LA JUSTICIA”.**

El plan parcial de renovación urbana Ciudadela de la Justicia, fue adoptado mediante Decreto 0363 del 09 de junio de 2014, para ser realizado en un plazo de ejecución de 5 años, contados a partir de la publicación del mencionado Decreto, el cual fue publicado el día 09 de junio de 2014, bajo la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cali, Acuerdo 069 de 2000.

El plan parcial tiene como objetivos específicos aumentar la oferta de espacio público, así como la cualificación del existente apuntando a fomentar su uso y disfrute por parte de la población residente y flotante, garantizar la consolidación de una red vial asociada a nuevas exigencias de movilidad y accesibilidad del plan urbanístico, consolidar una red de servicios públicos domiciliarios que atienda las nuevas densidades y requerimientos del plan, mejorar la oferta ambiental de zona, mediante la adecuación de nuevas zonas verdes y la consolidación de usos comerciales y de servicios complementarios a la sede Regional de la fiscalía General de la Nación que no generen mayor impacto en el contexto donde se desarrollan, promover procesos de densificación en una zona que, por sus características físicas y su localización, posee un potencial superior al de su actual uso.

El área de planificación del plan parcial se reglamenta conforme a la ficha normativa urbana adoptada en el Acuerdo 069 de 2000, el área de actividad económica en el polígono correspondiente del plan parcial es Económica Predominante, la cual de acuerdo al artículo 262 del POT, establece como aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano”.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

La reglamentación del Área de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

- a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.
- b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
- c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial”.<sup>9</sup>

Los usos de este polígono normativo son los servicios, equipamientos y comercio, permitiendo la presencia limitada de Vivienda fijando criterios en dos sub-áreas de manejo así:

La Sub-Área 1, corresponde a un globo de terreno destinado para la localización de la sede regional de la Fiscalía General de la Nación en el marco del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia.

La Sub-Área 2 permite la localización de usos complementarios a la sede regional de la Fiscalía General de la Nación, correspondientes a la actividad económica predominante en el marco del Plan Parcial Ciudadela de la Justicia.

El Tratamiento urbanístico aplicable al plan parcial de renovación urbana corresponde al de renovación por redesarrollo, consistente en 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. (Art. 297, 299 POT).

### **3.4 PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO.**

El plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto, fue adoptado mediante Decreto 0867 del 21 de diciembre de 2007, para ser realizado en un plazo de ejecución de 7 años, contados a partir de la publicación del mencionado Decreto, bajo la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Cali, Acuerdo 069 de 2000.

El plan parcial de renovación urbana tiene entre sus objetivos generales el de propender por la transformación cualitativa de la estructura físico – ambiental del sector, a partir de la formulación y ejecución de una estrategia técnica de igual orden, integradora de un conjunto de acciones morfológicas urbanas y urbanísticas tendientes a la recuperación y desarrollo de áreas físico – funcional y económicamente deprimidas a una mayor y mejor utilización de áreas potencialmente habilitables y a la optimización del uso de áreas con plena capacidad de servicios públicos y equipamientos.

Propender el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la de la población residente en el área de afectación directa e indirecta del Plan Parcial, así como el mejoramiento en las condiciones de uso y disfrute social del espacio

---

<sup>9</sup> Artículo 262, Acuerdo 069 de 2000.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

público de referentes urbanísticos significativos, en especial aquellos correspondientes al orden natural paisajístico.

Busca propender a la reactivación económica de áreas deprimidas, por consolidación y desarrollo de otras características de estabilidad y dinámica en términos de inversión inmobiliaria e intensidad, calidad y variedad de los usos de suelo.

Un referente importante obedece a la generación de una actividad de vivienda y usos complementarios con el fin de llevar vivienda al centro y densificar a través de proyectos de vivienda que puedan recuperar una tipología urbana de manzana como proponer una nueva estructura urbana.

La integración de los proyectos del sistema municipal de vivienda que adelanta la administración municipal identificando el número de actores urbanos como la población objetivo para integrarlas a las políticas subsidios e instrumentos, con el fin de promover la articulada participación en los proyectos de vivienda, la utilización racional del suelo para disponer un buen número de soluciones de vivienda.

La continuación del tejido urbano para la integración armónica y funcional de la ciudad y del sector de influencia del plan parcial.

El plan parcial le apuesta al desarrollo en siete unidades de gestión que a su vez se subdividen en otras unidades menores que aunque conservan el carácter de la unidad mayor trabajan como manzanas para posibilitar la gestión y la puesta en práctica del plan, de manera que los proyectos que abarquen cada una de las pequeñas unidades puedan llevarse a cabo también mediante integración inmobiliaria y cooperación entre participantes.

El área de actividad económica en las unidades de gestión se divide en actividad Económica Predominante y Especial Institucional, en cuanto al área de actividad económica predominante el artículo 262 del POT, establece como aquellos sectores en donde los inmuebles se destinan en forma exclusiva o en una proporción superior al sesenta (60%), a la realización de actividades generadoras de empleo, relacionados con el sector terciario de la economía, incluidos el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la Administración Pública destinados a la atención del ciudadano”.

La reglamentación del Área de Actividad Económica Predominante se orienta a evitar la mezcla indiscriminada de usos, controlando:

- a. La filtración de usos comerciales y de servicios impactantes y deteriorantes, sobre áreas de actividad residencial neta o predominante.
- b. La mezcla de usos incompatibles en áreas de actividad del centro urbano-regional y de las centralidades, para evitar su decadencia y fortalecer su función.
- c. Su proliferación y localización inadecuada en los ejes principales del sistema vial arterial”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Artículo 262, Acuerdo municipal 069 de 2000.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Por su parte el artículo 272 del POT, establece como “<sup>11</sup>Área de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos. La relocalización o implantación de nuevos servicios a esta escala requerirá estudios especiales para definir su esquema básico de implantación y asegurar su correcta articulación con el conjunto urbano...”<sup>3</sup>

Debido a la necesidad de lograr concretar el desarrollo urbano y constructivo ordenado en la zona de planificación del plan parcial, su vigencia fue ampliada mediante Decreto 0894 del 22 de diciembre de 2014, por un término de siete (7) años contados a partir del 29 de diciembre de 2014.

### 3.6 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.

Con relación a la ejecución y cronograma del proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana Hoyo y Piloto, a continuación, se presenta el siguiente cuadro resumen:

| PROYECTO      |          | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | TOTAL  |
|---------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| EL CALVARIO   | VIVIENDA |      |      |      |      |      |      |      | -      |
|               | COMERCIO |      |      | 444  |      |      |      |      | 444    |
| SAN PASCUAL   | VIVIENDA |      | 823  | 1665 | 1612 |      |      |      | 4.101  |
|               | COMERCIO |      | 160  | 300  | 314  |      |      |      | 774    |
| HOYO Y PILOTO | VIVIENDA |      |      |      | 905  | 1809 | 1809 | 905  | 5.428  |
|               | COMERCIO |      |      |      | 213  | 426  | 426  | 213  | 1.279  |
| SUCRE         | VIVIENDA |      |      |      |      |      | 4668 | 2332 | 7.000  |
|               | COMERCIO |      |      |      |      |      | 1332 | 668  | 2.000  |
| TOTAL         | VIVIENDA |      | 823  | 1665 | 2517 | 1809 | 6477 | 3237 | 16.529 |
|               | COMERCIO |      | 160  | 744  | 527  | 426  | 1758 | 881  | 4.497  |
| TOTAL POR AÑO |          |      | 983  | 2410 | 3044 | 2236 | 8236 | 4118 | 21.026 |

CIUDADELA DE LA JUSTICIA 39

TOTAL PREDIOS 21.065

### 4. ASPECTOS JURÍDICOS Y TRIBUTARIOS DEL PRESENTE PROYECTO DE ACUERDO.

Conforme lo dispuesto en la presente iniciativa, el fundamento legal para el otorgamiento de las exoneraciones propuestas se encuentra en el artículo 38 de Ley 14 de 1.983 “*Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*” que dispone:

<sup>11</sup> Artículo 262, Acuerdo municipal 069 de 2000.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Artículo 38º.-** Los municipios sólo podrán otorgar exenciones de impuestos municipales por plazo limitado, que en ningún caso excederá de diez años, todo de conformidad con los planes de desarrollo municipal.

Al igual que en el artículo 258 del Decreto 1333 de 1986 “Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal”, que dispone:

**Artículo 258º.-** Los municipios y el Distrito Especial de Bogotá sólo podrán otorgar exenciones de impuestos municipales por plazo limitado, que en ningún caso excederá de diez (10) años, todo de conformidad con los planes de desarrollo municipal.

En relación a la competencia se tiene que la misma la asume el Concejo de Santiago de Cali, conforme el numeral 4 del artículo 313 de la Constitución Política y el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012 numeral 6; que disponen:

#### **Constitución Política.**

**Artículo 313.** Corresponde a los concejos:

....

**4.)** Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales.

**Ley 1551 de 2012.** “Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.”

**Artículo 18.** El artículo 32 de la Ley 136 de 1994 quedará así:

**Artículo 32. Atribuciones.** Además de las funciones que se le señalan en la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes.

**6.)** Establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas, de conformidad con la ley.

Ahora bien y atendiendo la naturaleza jurídica de este proyecto de Acuerdo el cual conjuga lo técnico desde la planificación urbana antes referenciada y lo tributario desde las exoneraciones solicitadas, se presenta a continuación los fundamentos legales y estructurales del impuesto de Industria y Comercio y su complementario de avisos y tableros, el Impuesto Predial Unificado, el Impuesto de Delineación Urbana y las Estampillas Municipales tributos sobre los cuales se solicita la exoneración.

#### **A) Impuesto de Industria y Comercio y su Complementario de Avisos y Tableros.**

Este impuesto se encuentra autorizado por la Ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” y el Decreto 1333 de 1986 “Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal” a nivel municipal Santiago de Cali lo regula en el Decreto Extraordinario No 411.0.20.0259 de Mayo 06 de 2015 “Por el cual se compilan los acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y el 0380 de 2014 que conforman el Estatuto Tributario Municipal”, modificado por el Acuerdo 0434 de 2017 “Por el cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario Municipal y se dictan otras disposiciones”.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

En cuanto al sujeto pasivo se dispone que son las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto.

En relación a la base gravable se dispone que está constituida por la totalidad de los ingresos ordinarios y extraordinarios percibidos en el respectivo año gravable, incluidos los ingresos obtenidos por rendimientos financieros, comisiones y en general todos los que no estén expresamente excluidos en estas disposiciones legales y no hacen parte de la base gravable los ingresos correspondientes a actividades exentas, excluidas o no sujetas, así como devoluciones, rebajas y descuentos, exportaciones y la venta de activos fijos.

Las actividades que gravan son la Industrial, la comercial y la de servicios incluidos los servicios financieros.

Teniendo en cuenta que el proyecto busca incentivar la inversión en las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta en el proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto es claro que los beneficiarios serán aquellos sujetos pasivos que realicen las actividades gravadas con este tributo, a quienes se busca brindar una exoneración a 10 años a partir del año gravable 2020 por establecer su domicilio o sede de negocios o ubiquen nuevos establecimientos de comercio legalmente constituidos.

Exoneración que regirá a partir del momento de la ubicación de los nuevos establecimientos comerciales, comprendiendo únicamente el impuesto a cargo resultante de los ingresos que se perciban en desarrollo de las actividades industriales, comerciales o de servicios en el domicilio, sede(s) o establecimiento(s) de comercio que se ubique(n) en las áreas donde se desarrollan o desarrollarán las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta del presente proyecto.

Es importante establecer que entre otros impactos positivos de la exoneración se encuentra el incremento de la formalidad de los establecimientos de comercio, lo que conlleva al incremento de la formalidad en el empleo calificado y por consiguiente mayores valores de ingresos a declarar y a pagar por este impuesto a futuro por el mejoramiento en las condiciones urbanísticas de cada plan parcial.

Ahora bien, en la actualidad y pese a que se han venido realizando todas las acciones necesarias para lograr concretar las etapas dispuestas en el plan de acción de cada plan, a la fecha se requiere establecer incentivos tanto a los propietarios de bienes inmuebles ubicados en las áreas de renovación urbana como quienes ejercen algún tipo de comercio formal en estos sectores y en el Municipio.

Con base en lo anterior, la exoneración solicitada en el proyecto de acuerdo igualmente beneficiaría a los actuales sujetos pasivos de este impuesto que se encuentren a paz y salvo por concepto del impuesto de Industria y Comercio y su Complementario de Avisos y Tableros y que accedan voluntariamente a ejercer su actividad en otro sector de Santiago de Cali, entregando voluntariamente en la

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

etapa de enajenación voluntaria conforme a las leyes vigentes, el inmueble en el cual desarrollan la actividad como titulares del derecho de dominio o cualquier otro derecho real, concediéndoles la exoneración del impuesto a cargo por un término máximo de diez (10) años gravables contados a partir de año gravable 2019.

Un factor importante que busca la exoneración de este tributo está ligado a la generación del empleo en los establecimientos de comercio ubicados en las áreas donde se desarrollan o desarrollarán los proyectos y los planes parciales de renovación urbana de iniciativa pública o mixta, al crear un círculo virtuoso de doble vía, una para el inversionista y otra para los ciudadanos en Santiago de Cali. Ofrecer esta exoneración fortalece el desarrollo de las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta en el proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y los proyectos denominados: el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto de manera articulada con el sector privado y permite garantizar la confianza en el sector inversionista para su participación en el financiamiento de los mismos.

**B) Impuesto predial unificado.**

Se encuentra autorizado por la Ley 14 de 1.983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones” y el Decreto 1333 de 1.986 “Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal”, la Ley 44 de 1.990 “Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias”

En cuanto al sujeto pasivo se dispone que es la persona natural o jurídica, propietaria o poseedora de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali y responderán conjunta y solidariamente por el pago del impuesto el propietario y poseedor del predio y cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho sobre el bien indiviso.

Igualmente lo serán las personas naturales, jurídicas, sociedades de hecho y aquellas en quienes se realicen el hecho gravado a través de consorcios, uniones temporales, patrimonios autónomos en quienes se figure el hecho generador del impuesto.

La base gravable es el avalúo catastral resultante de los subprocesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral que conforme con la Ley 14 de 1.983 y las normas que la modifiquen o adicionen determine la Subdirección de Catastro.

Con relación a la causación se dispone que se causa el primero (1) de enero del respectivo año gravable y el periodo gravable es anual comprendido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de Diciembre del respectivo año.

Conforme las consideraciones previas el presente proyecto de acuerdo propone en relación al impuesto predial unificado, una exoneración en tres sentidos:

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

1.- Exoneración por el término de ocho (8) años gravables a partir de la vigencia fiscal 2020 y hasta la vigencia fiscal 2027 inclusive, del pago total del Impuesto Predial Unificado a los sujetos pasivos de los nuevos predios que se adquieran entre el periodo 2020 – 2027 ubicados al interior de las áreas donde se desarrollan o desarrollarán las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta en el proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto, con uso habitacional, institucional, comercial o de servicios, o de equipamientos colectivos, en los que se ubiquen nuevos establecimientos de comercio con actividades industriales, comerciales o de servicios, cumpliendo los requisitos de Ley y que las actividades a desarrollar cumplan con los usos de suelo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente o los que se adopten mediante Decreto en el respectivo plan parcial de renovación urbana.

Estas exoneraciones buscan beneficiar a quienes adquieran nuevas unidades con usos habitacionales, institucional o de equipamientos colectivos y comercial a fin de fortalecer el desarrollo de las zonas a intervenir e incentivar igualmente el ejercicio de actividades, industriales, comerciales y de servicios previo cumplimiento de los requisitos de ley para su funcionamiento.

2.- Exonérese del Impuesto Predial Unificado hasta por un plazo máximo de ocho (08) años gravables a partir de la vigencia fiscal 2020 hasta la vigencia fiscal 2027 a los fideicomisos que ostenten o adquieran la calidad de propietarios de los predios ubicados en los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto, teniendo en cuenta que quienes ostenten o adquieran dicha calidad a través de fideicomisos y tengan derecho a la exoneración prevista en el articulado, tendrán un término máximo de tres (3) años para ejecutar los proyectos contados a partir del englobe, teniendo en cuenta que el periodo de exoneración solo rige entre las vigencias fiscales 2020 y 2027.

3.- Exoneración por ocho (8) años gravables a partir de la vigencia fiscal 2020 y hasta el año gravable 2027 del pago total del Impuesto Predial Unificado a propietarios o poseedores de bienes inmuebles en las áreas donde se desarrollan o desarrollarán las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta en el proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto, que accedan a enajenar y entregar voluntariamente sus predios para la ejecución de estos planes y proyectos. El beneficio se hará efectivo a partir del año gravable siguiente a la entrega voluntaria del predio y recaerá exclusivamente sobre solo un inmueble que adquiera o sea de su propiedad en otro sector de Santiago de Cali por un valor igual o menor al Impuesto Predial Unificado pagado en la última vigencia fiscal respecto del predio enajenado.

La tercera exoneración busca incentivar la entrega de los inmuebles que se encuentran dentro de las áreas de los planes parciales con el fin de posibilitar la ejecución de los proyectos con mayor eficiencia, evitando los procesos de expropiación administrativa a cambio de entregarles un beneficio a los ciudadanos por ocho (8) años gravables a partir de la vigencia fiscal 2020 exclusivamente

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

sobre solo un inmueble que adquiera o sea de su propiedad en otro sector de Santiago de Cali por un valor igual o menor al Impuesto Predial Unificado pagado en la última vigencia fiscal respecto del predio enajenado.

Con lo anterior, se busca proteger la propiedad privada a la vez que se entregan beneficios fiscales para fomentar el ejercicio de las actividades comerciales y el fortalecimiento de los procesos económicos y sociales en estas áreas.

**C) Impuesto de Delineación Urbana.**

Este impuesto se encuentra autorizado por las leyes 97 de 1913, 84 de 1915, 72 de 1926, 89 de 1930, 79 de 1946, 33 de 1968, 9 de 1989 y el artículo 233 de Decreto 1333 de 1986 y recae sobre la construcción de cualquier clase de construcción.

El sujeto pasivo son los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia de los inmuebles sobre los que se realicen obras de construcción de obra nueva u obras de ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición o reconstrucción en la jurisdicción del municipio entendiéndose por esta las construcciones en la zona urbana, rural y suburbana y solidariamente los fideicomitentes de las mismas siempre y cuando sean propietarios de las obras de construcción de obra nueva u obras de ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición o reconstrucción. En los demás casos se considerará contribuyente a quien ostente la condición de dueño de la obra.

Subsidiariamente, son sujetos pasivos los titulares de las licencias de construcción de obra nueva o construcciones de ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción, así como el titular del acto de reconocimiento de construcción.

En relación a la base gravable se tiene que la misma corresponderá al resultado de multiplicar el área de construcción, según la modalidad de la licencia solicitada, por el metro cuadrado respectivo, conforme el valor de referencia mínimo señalado por la Subdirección de Catastro Municipal.

Con relación a este tributo la iniciativa propone la siguiente exoneración:

1.- Exoneración, durante un término máximo de diez (10) años a partir de la vigencia del presente acuerdo, del pago total del impuesto de Delineación Urbana a los sujetos pasivos que incurran en el hecho generador del mismo, solo con ocasión a la construcción de obra nueva llevada a cabo en las áreas donde se desarrollan o desarrollarán las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta del proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto.

La anterior exoneración, es importante en la medida que los proyectos de renovación urbana requieren necesariamente la demolición de las unidades prediales existentes para dar paso a los nuevos desarrollos urbanos, la construcción de nuevos inmuebles, nuevas zonas verdes, nuevos espacios

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

públicos para los ciudadanos e inmuebles con mayor edificabilidad, razón por la cual se busca incentivar con esta medida la posibilidad de desarrollo apalancada con el beneficio fiscal.

## **5. IMPACTO FISCAL Y TRIBUTARIO DE LOS INCENTIVOS EN LA PRESENTE INICIATIVA.**

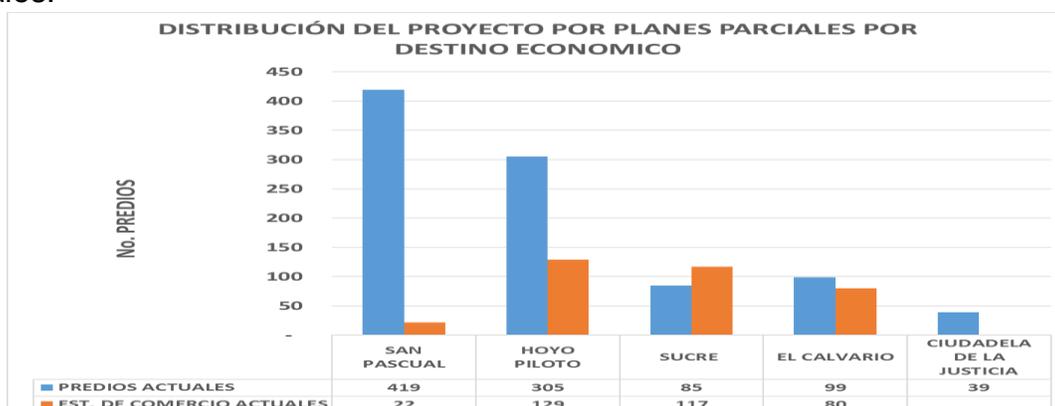
En este punto, se presentan los impactos fiscales de las exoneraciones tributarias que se sustentan en la presente iniciativa de conformidad con el artículo 7 de la Ley 819 de 2.003 las cuales son compatibles con el Marco Fiscal de Mediano Plazo y estarán vigentes por diez (10) años gravables a partir de la vigencia del acuerdo.

Teniendo en cuenta que uno de los agentes económicos y del tributo fiscal más importantes es el ser humano, como el musculo financiero que genera la riqueza de una sociedad, la Administración Municipal con el presente proyecto de acuerdo pretende generar como objetivo en el largo plazo un impacto fiscal eficiente para los ciudadanos y los contribuyentes ubicados dentro de las áreas donde se desarrollan o desarrollarán las intervenciones propuestas de iniciativa pública o mixta en el proyecto Ciudad Paraíso conformado por los planes parciales de renovación urbana el Calvario, Sucre, San Pascual, Ciudadela de la Justicia y el plan parcial de renovación urbana El Hoyo y El Piloto, con la renovación y revitalización urbana, y a su vez con ello redefinirá directamente la riqueza del centro de nuestra ciudad, conformado en estos proyectos por los siguientes predios distribuidos por las manzanas concebidas por el POT:

| <b>PROY. PLANES PARCIALES</b>   | <b>PREDIOS ACTUALES</b> | <b>EST. DE COMERCIO ACTUALES</b> | <b>TOTAL</b> | <b>PART. (%)</b> |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------|------------------|
| <b>SAN PASCUAL</b>              | <b>419</b>              | <b>22</b>                        | <b>441</b>   | <b>34,1%</b>     |
| <b>HOYO PILOTO</b>              | <b>305</b>              | <b>129</b>                       | <b>434</b>   | <b>33,5%</b>     |
| <b>SUCRE</b>                    | <b>85</b>               | <b>117</b>                       | <b>202</b>   | <b>15,6%</b>     |
| <b>EL CALVARIO</b>              | <b>99</b>               | <b>80</b>                        | <b>179</b>   | <b>13,8%</b>     |
| <b>CIUDADELA DE LA JUSTICIA</b> | <b>39</b>               |                                  | <b>39</b>    | <b>3,0%</b>      |
|                                 | <b>947</b>              | <b>348</b>                       | <b>1.295</b> |                  |

*Fuente: Cálculos del equipo de la EMRU E.I.C. a partir de datos de Cali en Cifras 2018.*

Estos proyectos y planes parciales actualmente están conformados por 1.295 predios, según su destino económico, distribuidos en un 73% en unidades de vivienda, equivalentes en 947 predios y un 27% en la actividad comercial con 348 predios.



*Fuente: Cálculos del equipo de la EMRU E.I.C. a partir de datos de Cali en Cifras 2018*

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Con base en las proyecciones realizadas en el siguiente cuadro observamos que con la renovación y revitalización urbana planteada para el año 2025 en unidades inmobiliarias se asciende a 21.065 unidades, donde el 78,5% son para el destino económico residencial, conformado por 16.529 predios, el 21.3% será para el destino económico comercial con 4.497 predios y el 0.2% a institucionales equivalente a 39 predios, las cuales frente a los 1.265 predios residenciales y establecimientos comerciales que actualmente existen, tendrán un incremento en 19.908 unidades, donde 15.720 son residenciales y 4.149 de establecimientos comerciales, logrando un importante incremento económico y fiscal para el Municipio de Santiago de Cali.

| RENOVACIÓN URBANA DE INICIATIVA PÚBLICA EN CALI FRENTE A LOS DESTINOS ECONOMICOS ACTUALES |                   |          |       |                   |          |           |        |                                    |          |       |        |
|---|-------------------|----------|-------|-------------------|----------|-----------|--------|------------------------------------|----------|-------|--------|
| PROYECTOS   | DESTINO ECONÓMICO |          |       | DESTINO ECONÓMICO |          |           |        | DIFERENCIAL EN DESTINOS ECONOMICOS |          |       | TOTAL  |
|   | VIVIENDA          | COMERCIO | TOTAL | VIVIENDA          | COMERCIO | INSTITUC. | TOTAL  | VIVIENDA                           | COMERCIO | TOTAL |        |
| SAN PASCUAL   | 419               | 22       | 441   | 4.101             | 774      |           | 4.875  | 3.682                              | 752      |       | 4.434  |
| HOYO PILOTO   | 305               | 129      | 434   | 5.428             | 1.279    |           | 6.707  | 5.123                              | 1.150    |       | 6.273  |
| SUCRE   | 85                | 117      | 202   | 7.000             | 2.000    |           | 9.000  | 6.915                              | 1.883    |       | 8.798  |
| CALVARIO  | 99                | 80       | 179   | -                 | 444      |           | 444    |                                    | 364      |       | 364    |
| CIUDADELA DE LA JUSTICIA  | 39                |          | 39    |                   |          | 39        | 39     |                                    | -        | 39    | 39     |
|   | 947               | 348      | 1.295 | 16.529            | 4.497    | 39        | 21.065 | 15.720                             | 4.149    | 39    | 19.908 |

Fuente: Cálculos del equipo de la EMRU E.I.C. a partir de datos de Cali en Cifras 2018

Ahora bien, teniendo en cuenta que con los proyectos a realizar se impacta directamente la información catastral por las nuevas unidades prediales que se van a incorporar al Catastro de Santiago de Cali, se procede a presentar el impacto catastral tanto de las unidades prediales actuales como las proyectadas en cada área a intervenir.

Este elemento es importante en la medida que los nuevos inmuebles incrementaran su avalúo comercial y por ende su avalúo catastral, elemento esencial para la liquidación del Impuesto de Predial Unificado por ser la base gravable del mismo.

## 5.1 IMPACTO CATASTRAL:

El valor catastral de los bienes inmuebles ubicados en el plan parcial, el Hoyo y Piloto y los que hacen parte del proyecto ciudad paraíso conformado por el Calvario, Sucre, San Pascual al año 2017 equivale a \$213.378 millones, en 1.256 unidades inmobiliarias; valor que frente a la renovación urbana de los planes parciales asciende a \$5.812.997 millones en un total de 21.065 unidades que conformaran el proyecto.

| PLANES PARCIALES | CANTIDAD     | AVALUO 2017            | PART. (%) |
|------------------|--------------|------------------------|-----------|
| HOYO Y PILOTO    | 434          | 96.513.514.248         | 45,2%     |
| SAN PASCUAL      | 441          | 55.159.815.068         | 25,9%     |
| CALVARIO         | 179          | 31.444.987.591         | 14,7%     |
| SUCRE            | 202          | 30.259.961.181         | 14,2%     |
|                  | <b>1.256</b> | <b>213.378.278.088</b> |           |

Fuente: Dpto. Administrativo de Hacienda Municipal – Subdirección de Catastro con cifras a 2017  
Los 39 predios de Ciudadela de la Justicia no están incluidos en este análisis

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

De acuerdo al análisis pertinente del avalúo catastral de los planes parciales el Hoyo y El Piloto y los que hacen parte del proyecto ciudad paraíso conformado por el Calvario, Sucre, San Pascual, se debe tener en cuenta que la actualización catastral del año 2013 impacto únicamente a los inmuebles ubicados en el plan parcial Sucre y los demás planes parciales de renovación urbana y proyectos se vieron impactados en el año 2014, presentándose un incremento sin uniformidad, por lo tanto quitando el efecto de la actualización se presenta un promedio ponderado de incremento del 3,9% para la totalidad de los bienes inmuebles ubicados en las zonas a intervenir, sin embargo, y dado que durante la vigencia de la presente iniciativa estos predios se van a ver impactados por los procesos de actualización catastral, se procedió a calcularla por variables normativas llegando a un promedio de 54.9%, teniendo en cuenta que hay un máximo de 83.4% y un mínimo de 21.9%, obteniendo como resultado del valor catastral al 2017 un incremento de 25 veces el valor de los bienes inmuebles al 2025, dando un resultado sobre el cociente de los predios actuales de \$5.812.997 millones, base gravable sobre la cual se liquidara el Impuesto Predial Unificado de las nuevas unidades inmobiliarias.

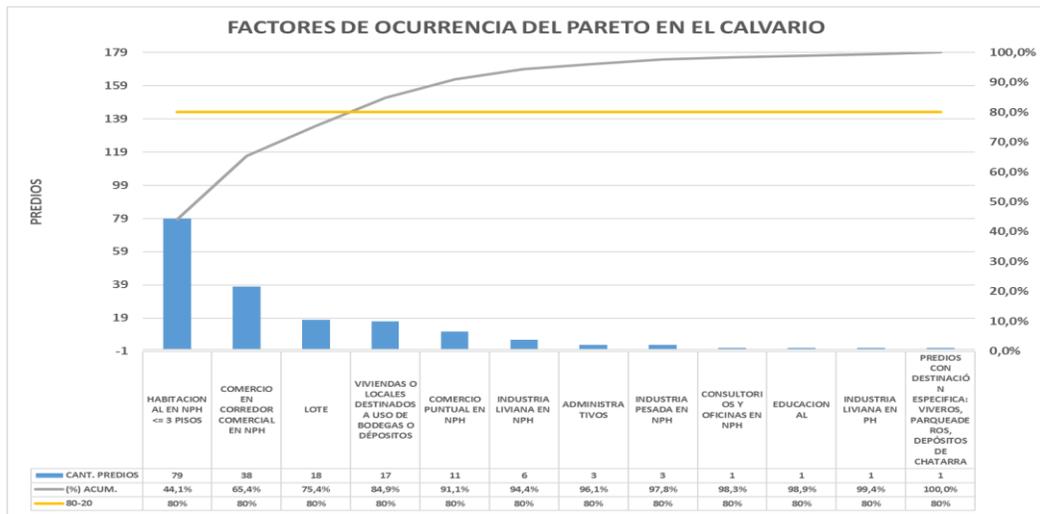
Al evaluar los planes parciales actualmente y sin el impacto de la renovación urbana según sus destinos económicos y recaudo, se obtienen las siguientes cifras.

**PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA EL CALVARIO**

| CANT.                | DESTINO ECONOMICO  | CANT. PREDIOS | PART. (%) |
|----------------------|--|---------------|-----------|
| 1                    | HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS   | 79            | 44,1%     |
| 2                    | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH  | 38            | 21,2%     |
| 3                    | LOTE   | 18            | 10,1%     |
| 4                    | VIVIENDAS O LOCALES DESTINADOS A USO DE BODEGAS O DÉPOSITOS                      | 17            | 9,5%      |
| 5                    | COMERCIO PUNTUAL EN NPH  | 11            | 6,1%      |
| 6                    | INDUSTRIA LIVIANA EN NPH   | 6             | 3,4%      |
| 7                    | ADMINISTRATIVOS  | 3             | 1,7%      |
| 8                    | INDUSTRIA PESADA EN NPH  | 3             | 1,7%      |
| 9                    | CONSULTORIOS Y OFICINAS EN NPH   | 1             | 0,6%      |
| 10                   | EDUCACIONAL  | 1             | 0,6%      |
| 11                   | INDUSTRIA LIVIANA EN PH  | 1             | 0,6%      |
| 12                   | PREDIOS CON DESTINACIÓN ESPECIFICA: VIVEROS, PARQUEADEROS, DEPÓSITOS DE CHATARRA | 1             | 0,6%      |
| <b>Total general</b> |  | <b>179</b>    |           |

FUENTE : Departamento Admitravio de Hacienda Municipal Subdirección de Catastro

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

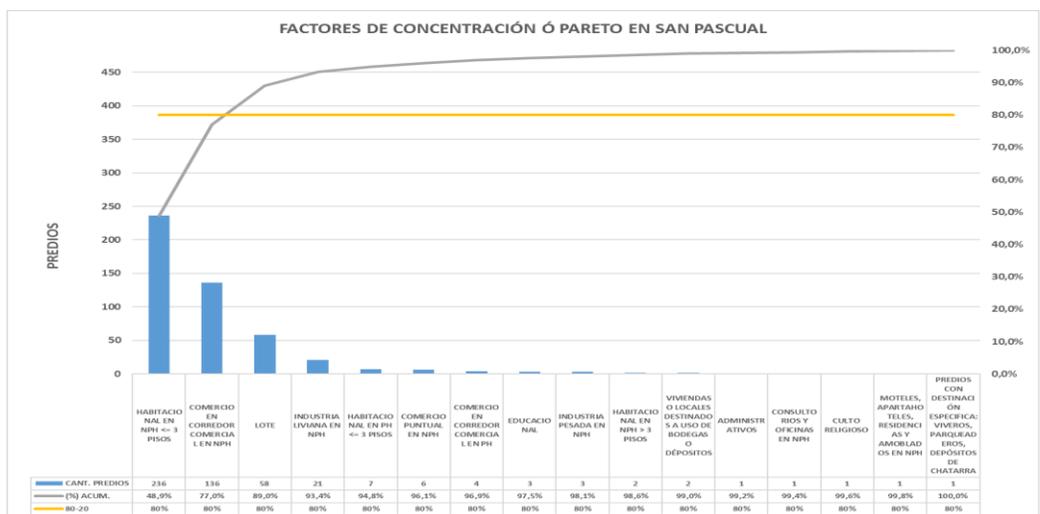


Los destinos económicos con mayor concentración en este plan parcial, corresponden, al 84.9% definidos en los numerales de los 1,2,3 y 4, siendo relevante el destino habitacional con el 44%, seguido del comercial en 21.2%, con 10% son lotes y el 9.5% para bodegas y depósitos.

**PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SAN PASCUAL**

| CANT.                | DESTINO ECONOMICO  | CANT. PREDIOS | PART. (%) |
|----------------------|--|---------------|-----------|
| 1                    | HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS   | 236           | 48,9%     |
| 2                    | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH  | 136           | 28,2%     |
| 3                    | LOTE   | 58            | 12,0%     |
| 4                    | INDUSTRIA LIVIANA EN NPH   | 21            | 4,3%      |
| 5                    | HABITACIONAL EN PH <= 3 PISOS  | 7             | 1,4%      |
| 6                    | COMERCIO PUNTUAL EN NPH  | 6             | 1,2%      |
| 7                    | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN PH   | 4             | 0,8%      |
| 8                    | EDUCACIONAL  | 3             | 0,6%      |
| 9                    | INDUSTRIA PESADA EN NPH  | 3             | 0,6%      |
| 10                   | HABITACIONAL EN NPH > 3 PISOS  | 2             | 0,4%      |
| 11                   | VIVIENDAS O LOCALES DESTINADOS A USO DE BODEGAS O DEPÓSITOS                      | 2             | 0,4%      |
| 12                   | ADMINISTRATIVOS  | 1             | 0,2%      |
| 13                   | CONSULTORIOS Y OFICINAS EN NPH   | 1             | 0,2%      |
| 14                   | CULTO RELIGIOSO  | 1             | 0,2%      |
| 15                   | MOTELES, APARTAHOTELES, RESIDENCIAS Y AMOBLADOS EN NPH                           | 1             | 0,2%      |
| 16                   | PREDIOS CON DESTINACIÓN ESPECÍFICA: VIVEROS, PARQUEADEROS, DEPÓSITOS DE CHATARRA | 1             | 0,2%      |
| <b>Total general</b> |  | <b>483</b>    |           |

FUENTE: Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Catastro



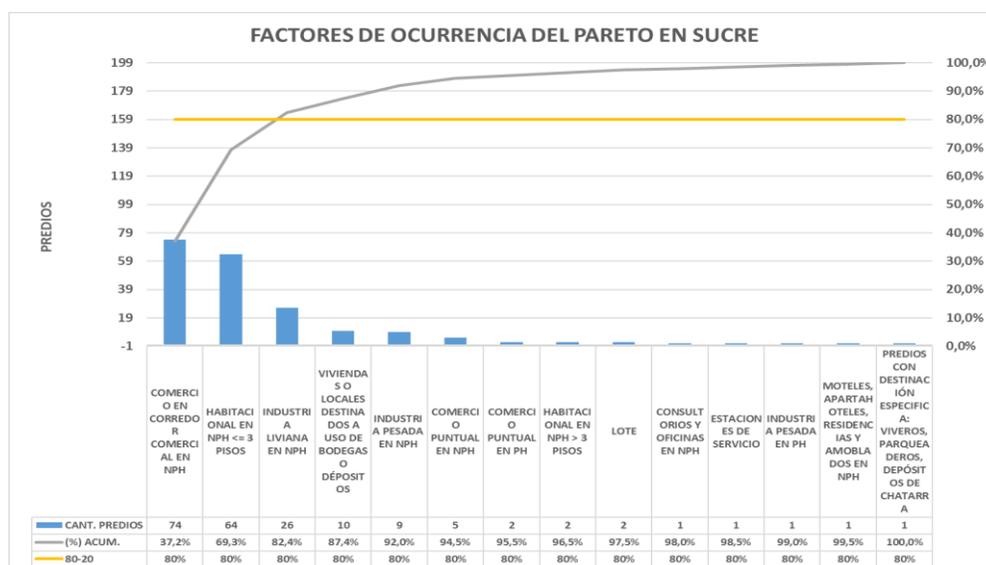
**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Los destinos económicos con mayor concentración en este plan parcial, corresponden, al 89% definido por los numerales 1,2 y 3, siendo relevante el destino habitacional con el 48.9%, el 28.2% para la actividad comercial y con 12.0% lotes subutilizados.

**PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA SUCRE**

| CANT.                | DESTINO ECONOMICO  | CANT. PREDIOS | PART. (%) |
|----------------------|--|---------------|-----------|
| 1                    | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH  | 74            | 37,2%     |
| 2                    | HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS   | 64            | 32,2%     |
| 3                    | INDUSTRIA LIVIANA EN NPH   | 26            | 13,1%     |
| 4                    | VIVIENDAS O LOCALES DESTINADOS A USO DE BODEGAS O DÉPOSITOS                      | 10            | 5,0%      |
| 5                    | INDUSTRIA PESADA EN NPH  | 9             | 4,5%      |
| 6                    | COMERCIO PUNTUAL EN NPH  | 5             | 2,5%      |
| 7                    | COMERCIO PUNTUAL EN PH   | 2             | 1,0%      |
| 8                    | HABITACIONAL EN NPH > 3 PISOS  | 2             | 1,0%      |
| 9                    | LOTE   | 2             | 1,0%      |
| 10                   | CONSULTORIOS Y OFICINAS EN NPH   | 1             | 0,5%      |
| 11                   | ESTACIONES DE SERVICIO   | 1             | 0,5%      |
| 12                   | INDUSTRIA PESADA EN PH   | 1             | 0,5%      |
| 13                   | MOTELES, APARTAHOTELES, RESIDENCIAS Y AMOBLADOS EN NPH                           | 1             | 0,5%      |
| 14                   | PREDIOS CON DESTINACIÓN ESPECIFICA: VIVEROS, PARQUEADEROS, DEPÓSITOS DE CHATARRA | 1             | 0,5%      |
| <b>Total general</b> |  | <b>199</b>    |           |

FUENTE : Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Catastro



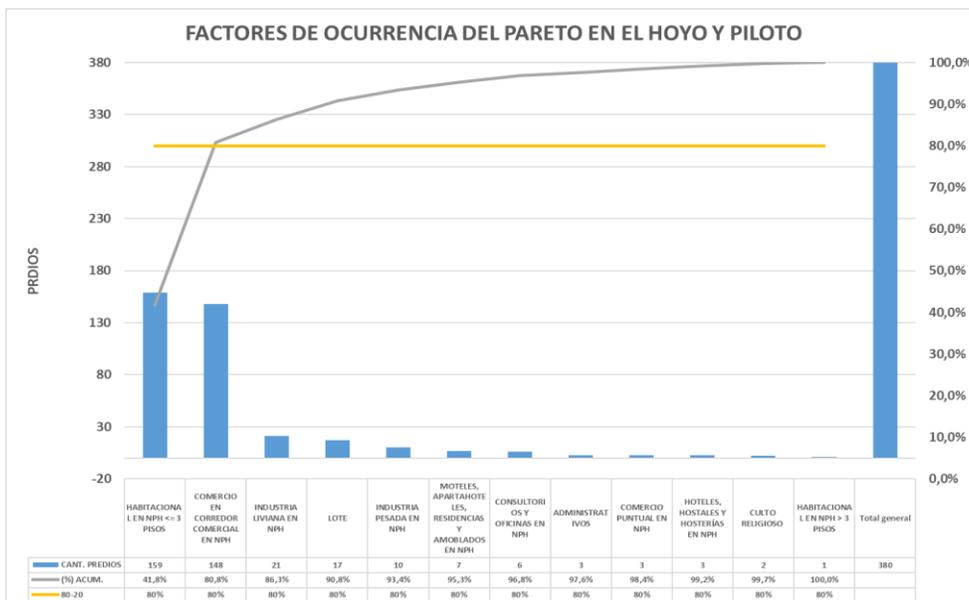
Los destinos económicos con mayor concentración en este plan parcial, corresponden, al 82.4% definido por los numerales 1,2 y 3, siendo relevante el destino de actividad comercial con el 37.2%, el 32.2% para habitacional y con 13.1% para la industria liviana.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA EL HOYO Y EL PILOTO

| CANT.                | DESTINO ECONOMICO                                      | CANT. PREDIOS | PART. (%) |
|----------------------|--|---------------|-----------|
| 1                    | HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS                         | 159           | 41,8%     |
| 2                    | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH                  | 148           | 38,9%     |
| 3                    | INDUSTRIA LIVIANA EN NPH                               | 21            | 5,5%      |
| 4                    | LOTE   | 17            | 4,5%      |
| 5                    | INDUSTRIA PESADA EN NPH                                | 10            | 2,6%      |
| 6                    | MOTELES, APARTAHOTELES, RESIDENCIAS Y AMOBLADOS EN NPH | 7             | 1,8%      |
| 7                    | CONSULTORIOS Y OFICINAS EN NPH                         | 6             | 1,6%      |
| 8                    | ADMINISTRATIVOS  | 3             | 0,8%      |
| 9                    | COMERCIO PUNTUAL EN NPH                                | 3             | 0,8%      |
| 10                   | HOTELES, HOSTALES Y HOSTERÍAS EN NPH                   | 3             | 0,8%      |
| 11                   | CULTO RELIGIOSO  | 2             | 0,5%      |
| 12                   | HABITACIONAL EN NPH > 3 PISOS                          | 1             | 0,3%      |
| <b>Total general</b> |  | <b>380</b>    |           |

FUENTE: Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Catastro



Los destinos económicos con mayor concentración en este plan parcial, corresponden, al 80.8% definido por los numerales 1 y 2, siendo relevante el destino habitacional con el 41.8%, el 38.9% para comercio de corredor comercial.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

## PLANES PARCIALES CONSOLIDADOS

| CANT.                | DESTINOS ECONOMICOS  | PREDIOS     | PART. % |
|----------------------|--|-------------|---------|
| 1                    | HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS   | 686         | 54,6%   |
| 2                    | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN NPH  | 262         | 20,9%   |
| 3                    | LOTE   | 95          | 7,6%    |
| 4                    | INDUSTRIA LIVIANA EN NPH   | 74          | 5,9%    |
| 5                    | VIVIENDAS O LOCALES DESTINADOS A USO DE BODEGAS O DÉPOSITOS                      | 29          | 2,3%    |
| 6                    | COMERCIO PUNTUAL EN NPH  | 26          | 2,1%    |
| 7                    | INDUSTRIA PESADA EN NPH  | 25          | 2,0%    |
| 8                    | CONSULTORIOS Y OFICINAS EN NPH   | 9           | 0,7%    |
| 9                    | MOTELES, APARTAHOTELES, RESIDENCIAS Y AMOBLADOS EN NPH                           | 9           | 0,7%    |
| 10                   | ADMINISTRATIVOS  | 7           | 0,6%    |
| 11                   | HABITACIONAL EN PH <= 3 PISOS  | 7           | 0,6%    |
| 12                   | HABITACIONAL EN NPH > 3 PISOS  | 5           | 0,4%    |
| 13                   | COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL EN PH   | 4           | 0,3%    |
| 14                   | EDUCACIONAL  | 4           | 0,3%    |
| 15                   | CULTO RELIGIOSO  | 3           | 0,2%    |
| 16                   | HOTELES, HOSTALES Y HOSTERÍAS EN NPH   | 3           | 0,2%    |
| 17                   | PREDIOS CON DESTINACIÓN ESPECIFICA: VIVEROS, PARQUEADEROS, DEPÓSITOS DE CHATARRA | 3           | 0,2%    |
| 18                   | COMERCIO PUNTUAL EN PH   | 2           | 0,2%    |
| 19                   | ESTACIONES DE SERVICIO   | 1           | 0,1%    |
| 20                   | INDUSTRIA LIVIANA EN PH  | 1           | 0,1%    |
| 21                   | INDUSTRIA PESADA EN PH   | 1           | 0,1%    |
| <b>Total general</b> |  | <b>1256</b> |         |

FUENTE: Departamento Administrativo de Hacienda Municipal Subdirección de Catastro

Los destinos económicos con mayor concentración, corresponden, al 83%, definido por los numerales 1, 2 y 3 siendo relevante el habitacional con el 54.6% y el 20.9% para comercio de corredor comercial, el 7.6% para lotes.

Teniendo en cuenta lo anterior la Administración Municipal se vio enfrentada a elegir entre dos opciones diametralmente opuestas, así: continuar ocupando el territorio con operaciones inmobiliarias localizadas en las zonas a desarrollar o bien conservar el suelo y desarrollar edificaciones con un nuevo centro para la ciudad. Esta segunda opción ofrece además la oportunidad de: nuevas unidades residenciales, incremento de la actividad comercial formalizada coherente al otorgamiento del nuevo valor agregado del impacto socioeconómico<sup>12</sup>.

La proyección de los proyectos y planes parciales, presentará los siguientes resultados:

### 5.2 IMPACTO FISCAL DE LOS TRIBUTOS EN LA PRESENTE INICIATIVA.

El relevante incremento que generará la renovación urbana en el plan parcial El Hoyo y El Piloto y los que hacen parte del proyecto ciudad paraíso conformado por el Calvario, Sucre, San Pascual es de 25 veces frente a las unidades actuales al pasar a 21.065 unidades inmobiliarias.

<sup>12</sup> Banco Interamericano de Desarrollo. 1994. "Programa de revitalización del Centro Histórico de Quito". Informe de Proyecto EC-0169. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.

“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

**UNIDADES INMOBILIARIAS ACTUALES Vs. RENOVACIÓN URBANA DE INICIATIVA PÚBLICA**

| PROYECTOS                       | PREDIOS ACTUALES | PREDIOS RENOVACIÓN | INCREM. UNIDADES |
|---------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>SAN PASCUAL</b>              | <b>441</b>       | <b>4.875</b>       | <b>4.434</b>     |
| <b>HOYO PILOTO</b>              | <b>434</b>       | <b>6.707</b>       | <b>6.273</b>     |
| <b>SUCRE</b>                    | <b>202</b>       | <b>9.000</b>       | <b>8.798</b>     |
| <b>EL CALVARIO</b>              | <b>179</b>       | <b>444</b>         | <b>265</b>       |
| <b>CIUDADELA DE LA JUSTICIA</b> | <b>39</b>        | <b>39</b>          | <b>-</b>         |
|                                 | <b>1.295</b>     | <b>21.065</b>      | <b>19.770</b>    |

Fuente: Cálculos del equipo de la EMRU E.I.C. proyección al 2025.

La iniciativa presenta el impacto dentro del impuesto Predial Unificado e Industria y Comercio y su Complementario de Avisos y Tableros, como se muestra a continuación:

### Impuesto Predial Unificado

El impacto fiscal en el Impuesto Predial Unificado es de \$28 Mil Millones producto de 1.295 predios de los planes parcial “El Calvario, Sucre, San Pascual, el Hoyo y el Piloto”.

| Nº | NOMBRE                   | (Q) predios Actuales | ETAPA    | RECAUDO 2018        |                      |                      | CARTERA (2008-2018)   |
|----|--------------------------|----------------------|----------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|    |                          |                      |          | (Q) predios pagaron | Vigencia 2018        | Vigencias anteriores | Cartera               |
| 1  | CALVARIO                 | 179                  | ADOPTADO | 21                  | 82.782.056           | 102.401.325          | 1.549.528.358         |
| 2  | SUCRE                    | 202                  | ADOPTADO | 128                 | 279.917.130          | 58.098.797           | 834.868.167           |
| 3  | SAN PASCUAL              | 441                  | ADOPTADO | 273                 | 371.386.607          | 185.707.366          | 2.199.473.095         |
| 4  | CIUDADELA DE LA JUSTICIA | 39                   | ADOPTADO | 12                  | 266.762.857          | 7.446.100            | 747.469.553           |
| 5  | EL HOYO Y PILOTO         | 434                  | ADOPTADO | 252                 | 856.306.169          | 187.678.758          | 5.940.209.359         |
|    |                          | <b>1295</b>          |          | <b>686</b>          | <b>1.857.154.819</b> | <b>541.332.346</b>   | <b>11.271.548.532</b> |

| Corriente |                       |
|-----------|-----------------------|
| 2018      | 1.857.154.819         |
| Años      | Proyeccion            |
| 2019      | 2.135.728.042         |
| 2020      | 2.221.157.164         |
| 2021      | 2.305.414.503         |
| 2022      | 2.398.556.303         |
| 2023      | 2.490.621.068         |
| 2024      | 2.864.214.228         |
| 2025      | 2.974.536.673         |
| 2026      | 3.091.751.748         |
| 2027      | 3.213.614.771         |
| 2028      | 3.340.307.965         |
| 2029      | 3.841.354.160         |
|           | <b>28.741.528.582</b> |

El impacto fiscal de las zonas que se encuentran Adoptadas como planes parciales seria de **28 Mil millones**.

El impacto se calculo teniendo constante los predios que pagaron en el 2018 (686 predios) y proyectándolo al mismo crecimiento del MFMP.

Los predios a intervenir (1.295) tienen una cartera de **11,2 mil millones** desde el periodo 2008 – 2018. (Descontando el acuerdo 300 por (2011 – 2015)

Fuente: Subdirección de Tesorería de rentas (Cartera Corte Feb 2019) (Recaudo Cierre 2018)

### Impuesto de Industria y Comercio y Complementario de Avisos y Tableros

Para medir el impacto sobre el Impuesto de Industria y Comercio y Complementario de Avisos y Tableros se tomó como referencia el universo de 1.644 comercios ubicados en la zona “El Calvario, Sucre, San Pascual, el Hoyo y

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

el Piloto”, puesto que no se cuenta con la información específica de los 348 unidades habitacionales con uso comercial, planteadas en el proyecto de acuerdo, teniendo un costo aproximadamente de \$38 Mil Millones.

**IMPACTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y  
COMPLEMENTARIOS DE AVISOS Y TABLEROS**

| BARRIOS     | 2018          | Comercios | FUENTE               |
|-------------|---------------|-----------|----------------------|
| EL HOYO     | 431.860.406   | 179       | Recaudo 2018         |
| EL PILOTO   | 1.343.636.727 | 289       | Recaudo 2018         |
| SUCRE       | 759.081.750   | 1074      | Recaudo 2018         |
| CALVARIO    | 186.116.196   | 80        | Per Capita 2.326.452 |
| SAN PASCUAL | 51.181.954    | 22        | Per Capita 2.326.452 |
|             | 2.771.877.033 | 1644      |                      |

| Años | Valor         |
|------|---------------|
| 2018 | 2.771.877.033 |
| 2019 | 2.910.470.885 |
| 2020 | 3.055.994.429 |
| 2021 | 3.208.794.151 |
| 2022 | 3.369.233.858 |
| 2023 | 3.537.695.551 |
| 2024 | 3.714.580.329 |
| 2025 | 3.900.309.345 |
| 2026 | 4.095.324.812 |
| 2027 | 4.300.091.053 |
| 2028 | 4.515.095.605 |
| 2029 | 4.740.850.386 |

38.437.969.518

### 5.3 ESTADO ACTUAL VS. RENOVACIÓN URBANA

El incremento en los destinos económicos residencial y comercial para el plan parcial Hoyo y Piloto y los que hacen parte del proyecto ciudad paraíso conformado por el Calvario, Sucre y San Pascual, determinaran su relevancia de acuerdo a cada plan, definido en la tabla siguiente:

| ESTADO ACTUAL            |          |             |                 | CON RENOVACION URBANA    |          |             |               |                 |
|--------------------------|----------|-------------|-----------------|--------------------------|----------|-------------|---------------|-----------------|
|                          | VIVIENDA | COMERCIALES | PREDIOS TOTALES |                          | VIVIENDA | COMERCIALES | INSTITUCIONAL | PREDIOS TOTALES |
| CALVARIO                 | 99       | 80          | 179             | CALVARIO                 |          | 444         |               | 444             |
| SUCRE                    | 85       | 117         | 202             | SUCRE                    | 7.000    | 2.000       |               | 9.000           |
| SAN PASCUAL              | 419      | 22          | 441             | SAN PASCUAL              | 4.101    | 774         |               | 4.875           |
| CIUDADELA DE LA JUSTICIA | 39       |             | 39              | CIUDADELA DE LA JUSTICIA |          |             | 39            | 39              |
| EL HOYO Y PILOTO         | 305      | 129         | 434             | EL HOYO Y PILOTO         | 5.428    | 1.279       |               | 6.707           |
|                          | 947      | 348         | 1.295           |                          | 16.529   | 4.497       | 39            | 21.065          |

Como se puede observar el plan parcial el Calvario será la punta de lanza de toda la actividad comercial de mediano plazo, todo este conjunto dinamizará: la producción, empleo, la construcción, los servicios públicos, el valor agregado de la economía, la seguridad, la recreación, el ingreso y beneficio de los hogares, como también un fortalecimiento fiscal que conllevará al incremento del recaudo de los impuestos de predial unificado e industria y comercio, recursos que se invertirán en la ciudad; cumpliendo así con la proyección social y económica esperada.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

#### **5.4 RECAUDO PREDIAL DE LAS UNIDADES JURIDICAS ACTUALES DE LAS VIGENCIAS FISCALES 2013 A 2018:**

Del recaudo de los planes parciales entre los años gravables 2013 a 2018, encontramos:

| VIGENCIA FISCAL | CALVARIO             | SAN PASCUAL          | SUCRE                | HOYO Y PILOTO        | TOTAL                 |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 2013            | 236.098.444          | 379.002.645          | 150.522.878          | 1.072.016.874        | 1.837.640.841         |
| 2014            | 214.213.216          | 277.554.794          | 214.728.797          | 895.656.116          | 1.602.152.923         |
| 2015            | 553.945.269          | 539.767.349          | 301.709.129          | 947.564.721          | 2.342.986.468         |
| 2016            | 467.707.857          | 362.052.625          | 291.904.729          | 1.037.536.221        | 2.159.201.432         |
| 2017            | 583.661.164          | 731.941.845          | 422.114.045          | 1.167.366.041        | 2.905.083.095         |
| 2018            | 185.183.381          | 557.093.973          | 338.015.927          | 1.043.984.927        | 2.124.278.208         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>2.240.809.331</b> | <b>2.847.413.231</b> | <b>1.718.995.505</b> | <b>6.164.124.900</b> | <b>12.971.342.967</b> |

FUENTE: SUBDIRECCIÓN DE TESORERIA RENTA - DPTO ADTIVO DE HACIENDA  
RECAUDO A 31 DE DICIEMBRE DE LAS VIGENCIAS 2013 A 2018

El recaudo según tabla, asciende a \$12.876 millones por todos los planes y proyectos de renovación urbana, por el concepto del impuesto predial unificado liquidado en las 1.256 unidades jurídicas actuales, valores obtenidos a partir de las características físicas, jurídicas, económicas y fiscales de estos bienes inmuebles, entre las cuales encontramos que el estrato 3 es el predominante con una tarifa del 10 por mil en las 908 unidades jurídicas actuales, al igual que para los 348 bienes inmuebles con uso comercial la tarifa es del 14,5 por mil.

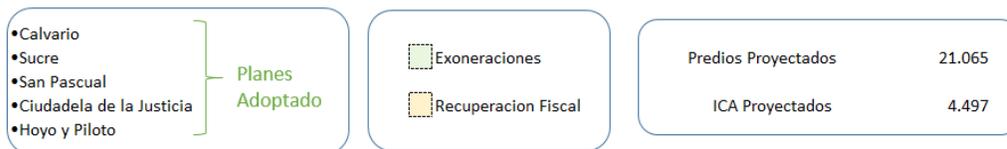
Es importante aclarar que los valores alcanzados como recaudo anual en estas zonas durante las fases de ejecución de los proyectos de renovación urbana no se alcanzarán nuevamente, teniendo en cuenta que los actuales 1.295 bienes inmuebles serán adquiridos para demolición, situación que se reflejará en la base de datos catastral a través de los procesos de conservación y actualización, razón por la cual el recaudo del impuesto predial unificado y el del impuesto de industria y comercio tendrán un impacto negativo en lo que se refiere a estos predios.

#### **5.5 EXONERACIONES Y RECUPERACIÓN FISCAL**

El proyecto de acuerdo busca la renovación urbana en un sector de Cali, mediante incentivos a la inversión privada para la construcción y desarrollo de las zonas ubicadas dentro de los planes parciales el Calvario, Sucre, San pascual, Ciudadela de la Justicia y el hoyo y el piloto, dando origen a la construcción de 21.065 nuevas unidades jurídicas que se incluirán en la base catastral de Santiago de Cali, constituyéndose en un recaudo estimado por el Impuesto Predial Unificado de \$569.948 millones por el termino de 8 años (2020-2027), que tendrá como fuente de sustitución el recaudo de este mismo ingreso producto de la nuevas unidades en los años 2028 y 2029 respectivamente.

Es así que el impacto dentro del Marco fiscal de Mediano Plazo es subsanado con un recaudo esperado entre el 2028 y 2029 del Impuesto Predial por un monto de 220.527 millones

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**



| AÑOS | (Q) Predios | PREDIOS                | (Q) ICA | ICA                    | Complementario Avisos y Tableros | DELINEACION           | EXONERACION PROYECTO   |
|------|-------------|------------------------|---------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 2020 | 983         | 3.182.147.610          | 160     | 417.121.494            | 45.883.364                       | 1.323.176.871         | 4.968.329.339          |
| 2021 | 3.392       | 11.400.711.604         | 904     | 2.473.703.852          | 272.107.424                      | 3.244.125.955         | 17.390.648.834         |
| 2022 | 6.476       | 22.642.348.187         | 1.431   | 4.103.287.241          | 451.361.597                      | 4.151.330.555         | 31.348.327.581         |
| 2023 | 8.712       | 31.628.346.110         | 1.858   | 5.562.834.476          | 611.911.792                      | 3.009.953.627         | 40.813.046.005         |
| 2024 | 16.947      | 70.758.477.971         | 3.616   | 11.377.531.723         | 1.251.528.490                    | 11.087.956.502        | 94.475.494.686         |
| 2025 | 21.065      | 91.339.088.950         | 4.497   | 14.821.517.708         | 1.630.366.948                    | 5.543.978.251         | 113.334.951.857        |
| 2026 | 21.065      | 94.938.411.905         | 4.497   | 15.528.998.071         | 1.708.189.788                    | -                     | 112.175.599.763        |
| 2027 | 21.065      | 98.680.459.398         | 4.497   | 16.255.791.678         | 1.788.137.085                    | -                     | 116.724.388.161        |
| 2028 | 21.065      | 102.570.826.947        | 4.497   | 17.033.074.046         | 1.873.638.145                    | -                     | 18.906.712.191         |
| 2029 | 21.065      | 117.956.450.989        | 4.497   | 17.847.522.729         | 1.963.227.500                    | -                     | 19.810.750.229         |
|      |             | <b>645.097.269.671</b> |         | <b>105.421.383.018</b> | <b>11.596.352.132</b>            | <b>28.360.521.761</b> | <b>569.948.248.646</b> |

## 6. BENEFICIOS SOCIOECONÓMICOS PARA LOS CIUDADANOS DE LOS SECTORES IMPACTADOS Y EL MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI.

En este punto presentaremos la implementación de la gestión social y los resultados alcanzados en las áreas intervenidas de conformidad con el artículo tercero del Acuerdo 300 de 2010 y lo ordenado en los decretos mediante los cuales se adoptaron los planes parciales de renovación urbana.

Se destaca que la presente iniciativa, propone dejar vigente el artículo tercero del Acuerdo 300 de 2010 a fin de continuar impactando de forma positiva el territorio como se ha venido haciendo hasta la fecha, conforme los siguientes resultados:

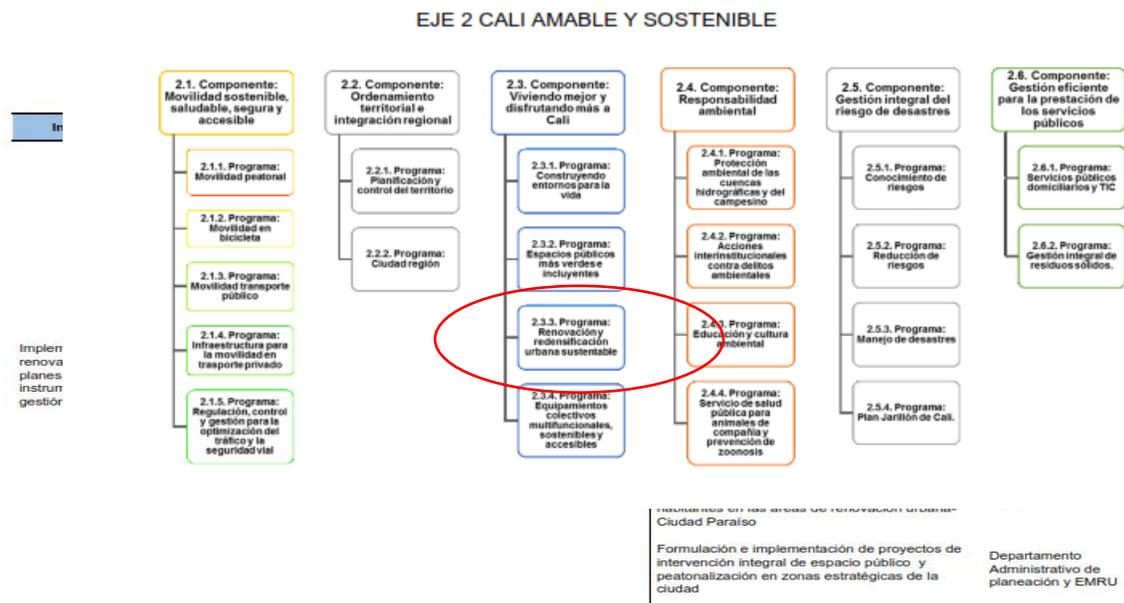
### IMPLEMENTACIÓN DE LOS PLANES DE GESTIÓN SOCIAL EN EL MARCO DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2016 – 2019

#### RESULTADOS GESTIÓN INTERINSTITUCIONAL

##### PGS

1. Inclusión del componente social de los planes de renovación urbana en el Plan de Desarrollo Municipal del Municipio de Santiago de Cali **“CALI PROGRESA CONTIGO 2016 – 2019”**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**



Con el objetivo de generar articulación intra e intersectorial que permita acercar la política pública a la población vulnerable directamente afectada por el proceso de renovación urbana, ofreciendo un mapa y unas rutas de acceso preferente, en el marco de la articulación de las estrategias Municipales de Territorios de Inclusión y Oportunidades TIO y Entornos para la Vida se incluyó en el plan de Desarrollo Municipal del Municipio de Santiago de Cali 2016 – 2019, **eje 2 CALI AMABLE Y SUSTENTABLE**, en el componente **2.3 Viviendo mejor y disfrutando más a Cali**, programa **2.3.3 Renovación y redensificación urbana sustentable** los siguientes indicadores de producto:

| No. | Indicador de producto   | Unidad de medida | Línea base 2015 | Meta 2016 2019 | Responsable |
|-----|---|------------------|-----------------|----------------|-------------|
| 1   | Formulación del proyecto piloto de vivienda compartida adecuada para los hogares provenientes de renovación urbana – Ciudad Paraíso           | Numero           | 0               | 1              | EMRU EIC    |
| 2   | Implementación componentes de planes de gestión social con población vulnerable habitante en las áreas de renovación urbana - Ciudad Paraíso- | Porcentaje       | 0               | 70             | EMRU EIC    |

Las metas de este programa se trabajarán a través de proyectos que las dependencias municipales de acuerdo a su competencia, ejecutarán en las diferentes vigencias del Plan, en el marco de las Estrategias de Intervención Territorial como Entornos para la vida, focalizados en los Territorios de Inclusión y Oportunidades – TIO.

**2. Implementación de las líneas estratégicas del Plan de Gestión Social 2016**

**Objetivos**

- Minimizar las afectaciones con ocasión al traslado en hogares y negocios.
- Cerrar las brechas de inequidad social de las personas y familias que habitan en la zona donde se implementan los planes parciales de renovación urbana Ciudad Paraíso.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### **1.1. Línea estratégica 1: Restitución de Derechos resultados 2016**

#### **1.1.1. Restituciones de derechos acompañamiento individual EMRU EIC**

Corresponden a vinculaciones gestionadas, concertadas y acompañadas directamente por el equipo social de la EMRU EIC.

#### **Total beneficiarios atendidos: 89**

- Calvario 39: SISBEN: 18 - Subsidio adulto mayor: 16 - Aseguramiento en salud: 5
- San Pascual 37: SISBEN: 19 - Subsidio adulto mayor: 17 Aseguramiento en salud: 1
- Mujeres ahorradoras con cuenta de ahorro programado para vivienda en el banco Caja Social 10 (Calvario 5 - San Pascual 5)

#### **1.1.2. Restituciones de Derechos a través de alianzas interinstitucionales e intersectoriales gestionadas por la EMRU EIC.**

| <b>Línea estratégica 1</b>  |             |
|---|-------------|
| Alianzas interinstitucionales e intersectoriales para atender a los habitantes Ciudad Paraíso                         | 14          |
| Alianzas interinstitucionales e intersectoriales para atender a las zonas de acogida e impacto                        | 3           |
| Alianzas para el acompañamiento a grupos de interés priorizado  | 7           |
| <b>Total beneficiarios:</b>   | <b>1259</b> |
| Beneficiarios niños, niñas  | 330         |
| Beneficiarios admon de inquilinatos   | 25          |
| <b>Total grupos de interés beneficiados:</b><br>(Bodegueros , recicladores, habitantes de calle, productores rurales) | <b>4</b>    |

- **Alianza ICBF - programa Generaciones con Bienestar:**

**Objetivo:** Promover la garantía de derechos y el empoderamiento como sujetos de derechos a niños, niñas y adolescentes.

**Duración:** 6 meses

**Estado:** Vigente para 2017

**Recursos ICBF:** Profesional – facilitador, refrigerios para los niños y materiales

**Contrapartida EMRU EIC:** Instalaciones del PAC/CISO de EMRU

**Beneficiarios:** 50 menores de edad.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

- **Alianza ICBF - programa Familias con Bienestar:**

**Objetivo:** Apoyar en competencias para la vida a familias que tienen o han tenido procesos (prevención o protección) con el ICBF en la comuna 3.

**Duración:** 6 meses

**Estado:** Vigente para 2017

**Recursos ICBF:** Profesional y materiales

**Contrapartida EMRU EIC:** Instalaciones del PAC/CISO de EMRU

**Beneficiarios:** 25 familias. (Beneficiarios Ciudad Paraíso 5 familias, beneficiarios zona de acogida 20 familias)

- **Alianza Asesoría Municipal de Paz - programa Facilitadores de Paz:**

**Objetivo:** Fortalecer a líderes de opinión y agentes comunitarios en competencias para la paz, la convivencia, la resolución pacífica de conflictos, para que ejerzan como mediadores comunitarios, multiplicadores y agentes sociales de paz y de cambio positivo en la comunidad.

**Duración:** 6 meses

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos Asesoría de Paz:** Capacitadores, materiales, certificación

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, alianza Colegio Antonio José Camacho, convocatoria de beneficiarios.

**Beneficiarios:** certificados 8 profesionales del equipo social de EMRU y 2 personas de la comunidad de El Calvario

- **Alianza Universidad ICESI – programa CAPSI**

**Objetivos:** atención prioritaria en consulta clínica de psicología individual y/o de familia a personas habitantes de la zona de renovación por medio de remisión del equipo social EMRU EIC, al centro de atención en psicología de la universidad ICESI - CAPSI

**Duración:** 6 meses

**Estado:** Vigente para 2017

**Recursos ICESI:** psicólogos y consultorios en el CAPSI del centro de la ciudad.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social para remisiones y estudio de casos.

**Beneficiarios:** 2 consultantes y sus familias

- **Alianza Universidad ICESI – programa piloto de atención psicosocial**

**Objetivos:** atención psicosocial y preparación para el cambio a adultos mayores de la zona de renovación Ciudad Paraíso.

**Duración:** 6 meses

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos ICESI:** 5 talleres realizados, equipo de psicólogos, materiales pedagógicos, construcción metodológica y seguimiento.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, convocatoria de beneficiarios.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Beneficiarios:** 11 adultos mayores

- **Alianza Secretaria Municipal de Cultura**

**Objetivos:** vincular a los niños y niñas en programas de recreación y cultura.

**Duración:** 6 meses

**Estado:** Vigente para 2017

Actividad 1 - Festival Internacional de Títeres

**Recursos Secretaria de Cultura:** 200 boletas para 2 funciones exclusivas

**Recursos policía metropolitana:** auditorio de la policía estación Fray Damian.

**Recursos operador Samaritanos de la Calle:** auditorio casa Sembrando Esperanza

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios y acompañamiento.

**Beneficiarios:** 200 niños

Actividad 2 – Festival Internacional de Teatro

**Recursos Secretaria de Cultura:** 280 boletas para 4 funciones, 5 buses

**Recursos ARUC:** 200 refrigerios

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios y acompañamiento.

**Beneficiarios:** 200 niños ciudad paraíso – 80 niños zona de acogida.

- **Alianza Oficina de Comunicaciones Alcaldía de Cali.**

**Objetivos:** compartir con los niños y niñas de El Calvario una película de cine en sala de cine.

**Recursos** 25 boletas de cine y transporte

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social y comunicaciones, convocatoria y acompañamiento de beneficiarios.

**Beneficiarios:** 25 niños

- **Alianza Secretaria Municipal de Bienestar Social y Desarrollo Territorial.**

**Objetivos:** vincular a los habitantes de Ciudad Paraíso en programas y servicios de inclusión social.

**Duración:** 8 meses

**Estado:** Vigente para 2017

Actividad masiva 1 - **Jornada gratuita de cedulación y registro**

**Recursos Secretaria de Bienestar:** Organización y logística.

**Recursos operador Samaritanos de la calle:** Instalaciones y equipo humano.

**Recursos Registraduría Nacional:** Equipo técnico y humano

**Recursos Fundación Social:** Difusión de la Jornada y acompañamiento de la actividad.

**Recursos de la Comunidad:** 5 mujeres convocando a la comunidad

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios, acompañamiento a la actividad.

**Beneficiarios:** 218 personas (173 calvario – 45 San Pascual)

Actividad Masiva 2: **Jornada Integral de Servicios**

**Recursos entidades vinculadas al evento:**

**Recursos Secretaria de Bienestar Social:** equipo humano y servicios de los ejes Adulto Mayor, Habitante de calle, LGTBI.

**Recursos CEDECUR:** socialización de la norma ambiental con recicladores

**Recursos DAGMA:** equipo educación ambiental.

**Recursos HOSPITAL ISAIAS DUARTE CANCINO:** equipo de profesionales

**Recursos Salud Pública municipal:** equipo profesional servicios amigables en salud sexual y reproductiva

**ESA ladera:** equipo de laboratorio y profesional para muestras de sangre

**SISBEN:** Equipo técnico y humano.

**Academia de Belleza IVONNE:** 15 estudiantes

**Fundación GANE:** carpa para atención en calle

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios y acompañamiento. Instalaciones del PAC/CISO.

**Beneficiarios:** 537 Servicios prestados

- **Alianza Pastoral Social – Arquidiócesis de Cali – Secretaria Bienestar Social- programa COMEDOR COMUNITARIO**

**Objetivos:** fortalecer la alimentación a niños, niñas y adultos mayores vulnerables en estado de desnutrición y bajo peso a través de comedor comunitario.

**Duración:** en concertación durante 3 meses- inicio Diciembre 2016

**Estado:** Vigente durante 12 meses del 2017

**Recursos Pastoral Social:** alimentos para minuta diaria 150 personas

**Recursos Secretaria de Bienestar Social:** \$3.500.000 en menaje de cocina

**Recursos Comunidad:** 5 personas desarrollando el programa comedor comunitario

**Contrapartida EMRU EIC:** Instalaciones para la ubicación del comedor - vigilante

**Beneficiarios:** 155 personas

- **Alianza Secretaria de Vivienda - programa HABITABILIDAD**

**Objetivos:** Formular proyecto de vivienda compartida para familias vulnerables con ingreso menor a 1 SMMLV

**Duración:** 24 meses

**Estado:** Vigente para 2017

**Recursos Secretaria de Vivienda:** profesionales de la Secretaria

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo técnico de arquitectos, equipo social, equipo jurídico, base de datos.

**Estado actual:** componente técnico del proyecto formulado.

- **Alianza Fundación Social - programa HABITABILIDAD**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Objetivos:** Formular proyecto de vivienda compartida para familias vulnerables con ingresos menor a 1 SMMLV

**Duración:** 12 meses

**Estado:** en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos Fundación Social:** equipo de profesionales -

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo técnico de arquitectos, equipo social, equipo jurídico, base de datos.

**Estado actual:** componente técnico del proyecto formulado

• **Alianza IC PREFABRICADOS - programa HABITABILIDAD**

**Objetivos:** Formular proyecto de vivienda compartida para familias vulnerables con ingreso menor a 1 SMMLV

**Duración:** 12 meses

**Estado:** en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos IC PREFABRICADOS:** equipo de profesionales - simulaciones

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo técnico de arquitectos, equipo social, equipo jurídico, base de datos.

**Estado actual:** componente técnico del proyecto formulado

• **Alianza COMFANDI – Programa HABITABILIDAD**

**Objetivos:** estructurar el proyecto de vivienda VIS para las familias vulnerables del área de renovación urbana Ciudad Paraíso

**Duración:** vigente

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos COMFANDI:** profesionales del área Organización de la demanda

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, técnico y jurídico, base de datos

**Estado actual:** identificación de las familias que pueden acceder a vivienda VIS

• **Alianza COMFANDI – Programa HABITABILIDAD**

**Objetivos:** capacitar al equipo social en el marco legal y jurídico requerido para acceder a programas de vivienda VIS y VIP

**Duración:** 1 taller

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos COMFANDI:** capacitador del área Organización de la demanda

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO,

**Beneficiarios:** 8 profesionales capacitados

**1.1.3. Atención a los habitantes de las zonas de acogida y comunidad aledaña a Ciudad Paraíso a través de alianzas gestionadas por la EMRU EIC**

• **Alianza Secretaria de Salud Pública Municipal - programa entornos para la vida en el marco del programa nacional entornos saludables.**

**Objetivos:** mejorar las condiciones sanitarias y ambientales que inciden en la salud de los residentes en 50 territorios TIO priorizados.

**Duración:** 10 meses

**Estado:** vigente hasta 2019

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Recursos Secretaria de Salud Pública Municipal:** más de 50 profesionales vinculados al programa, recursos de la estrategia.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social – visitas de campo-acompañamiento a las acciones en el territorio priorizado.

**Estado actual:**

- Zona aledaña a Ciudad Paraíso seleccionada como uno de los 50 territorios priorizados de la estrategia durante la presente vigencia.
- Definición de una zona de acogida e impacto priorizada aledaña a Ciudad Paraíso - barrios San Rosa, San Bosco, Sucre y Obrero.
- Realizado el diagnóstico social, sanitario y ambiental en 41 inquilinatos de la zona de acogida e impacto priorizada.
- Socialización de los resultados del diagnóstico a 25 propietarios y administradores de los inquilinatos.
- Planeación formulada para adelantar acciones educativas y de adecuación locativa durante el 2017

**• Alianza Secretaria de Bienestar Social – Programa Centros de Inclusión**

**Objetivos:** Gestionar, participar y apoyar las actividades del Centro de Inclusión Social CIS 9 ubicado en el barrio Obrero con influencia en los barrios de la comuna 9 aledaños a Ciudad Paraíso.

**Duración:** 3 meses

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos CIS 9:** equipo de trabajo de la Secretaria, comité gestor, infraestructura CIS 9.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, gestión de alianzas.

**Beneficiarios:** 300 niños participantes en el festival de teatro por gestión de la EMRU EIC

**• Alianza Museo Libre MULI**

**Objetivos:** priorizar el CIS 9 como un pabellón del museo libre para la vial de muralismo 2017

**Duración:** 3 meses

**Estado:** vigente

**Recursos MULI:** artistas, materiales, pinturas, equipo de apoyo.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, gestión de alianzas.

**Beneficiarios:** EL CIS 9 tiene participación permanente como uno de los pabellones del Museo Libre y participó en la bienal de muralismo.

Comunidad del barrio Obrero.

**1.1.4. Acompañamiento al traslado a grupos de interés prioritario.**

Por las características especiales de algunos grupos de interés se realizan acciones de acompañamiento especializado para su traslado.

**1.1.4.1. Acompañamiento Grupo prioritario Vendedores y Productores Rurales**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### **Alianza Secretaria Municipal de Bienestar Social – UMATA – CALI RURAL**

**Objetivos:** Apoyo en el proceso de organización y traslado de productores y vendedores rurales ubicados en la zona de renovación urbana Ciudad Paraíso.

**Duración:** 6 meses

**Estado:** vigente - en concertación plan de trabajo 2017

**Recursos Municipales:** constitución de mesa de trabajo con la participación de las Secretarías de Bienestar Social, Desarrollo Administrativo, Gobierno, Transito, delegación del despacho del alcalde, Consejo Municipal de Desarrollo Territorial, UMATA, CALI RURAL. Bases de datos.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, gestión del proceso de cooperación y articulación. Identificación del grupo de interés

**Resultados:**

- Constitución de una mesa de trabajo
- Identificación y caracterización del grupo de interés productores y vendedores rurales carrera 10.
- En estudio varias alternativas de traslado – lote IDEMA otros-
- Mejoramiento del clima de negociación

#### **• Alianza VALLENPAZ**

**Objetivos:** Elaboración de una propuesta para el acompañamiento y organización de los productores rurales carrera 10

**Duración:** 3 meses

**Estado:** vigente

**Recursos VALLENPAZ:** dos profesionales para la formulación de la propuesta

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, base de datos.

**Resultados:** propuesta formulada.

#### **1.1.4.2. Acompañamiento grupo prioritario Habitante de Calle**

#### **• Alianza Secretaria de Bienestar Social – eje Habitante de Calle – Secretaria Social**

**Objetivos:** Gestionar la atención a los habitantes de calle de Ciudad Paraíso en el Sistema Municipal de Habitante de Calle

**Duración:** 24 meses

**Estado:** vigente

**Recursos Secretaria Municipal de Bienestar Social:** equipo de trabajo eje, participación del equipo de operadores Samaritanos de la Calle.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, gestión de alianzas, equipo de arquitectos en el diseño arquitectónico del sistema de atención Centro.

**Resultados:**

- Participación en la mesa Municipal de atención al Habitante de calle
- Participación en la formulación de la política pública
- En formulación el proyecto de infraestructura Manzana Institucional.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

- En diseño el modelo arquitectónico del Sistema de Atención Centro.

**• Alianza Secretaria de Salud Pública Municipal - Programa Centros de Escucha**

**Objetivos:** Gestionar la atención a los habitantes en riesgo de calle que viven en los inquilinatos de Ciudad Paraíso y asesoría técnica para el equipo de terreno EMRU EIC.

**Duración:** 3 meses

**Estado:** vigente para 2017

**Recursos Secretaria de Salud Pública Municipal:** equipo de trabajo del Centro Escucha que opera en el centro. Asesoría técnica del equipo de calle.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, acompañamiento para el traslado, base de datos, información de visitas domiciliarias y caracterización de la población, instalaciones del PAC/CISO

**Resultados:**

- Cruce de base de datos EMRU EIC y el censo habitante de calle y base de datos atención en el hogar sembrando esperanza de samaritanos de la calle.
- Mesa de trabajo para estudio de casos especiales.
- Programación para la formación del equipo social EMRU y asesoría técnica. en la metodología de Centro Escucha e instrumentos de diagnóstico.

1.1.4.3. Acompañamiento bodegueros y recicladores

**• Alianza Fundación Social**

**Objetivos:** Apoyar la organización de los bodegueros independientes y la organización de bodegueros ASOBOSE para el traslado de Ciudad Paraíso.

Apoyar la participación e inclusión de los recicladores y bodegueros en la ruta selectiva y ECA

**Duración:** 12 meses

**Estado:** en concertación para 2017

**Recursos Fundación Social:** Asesoría para la organización e inclusión.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo técnico, equipo social, equipo jurídico, base de datos.

**Beneficiarios:** en proceso

**• Alianza DAGMA**

**Objetivos:** Apoyar la participación e inclusión de los recicladores y bodegueros en la ruta selectiva y ECA.

**Duración:** 12 meses

**Estado:** en concertación para 2017

**Recursos DAGMA:** asesoría técnica para la inclusión, equipo de trabajo. Diagnóstico de la oferta de materiales reciclables comuna 3.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo técnico, equipo social, equipo jurídico, base de datos. Apoyo permanente a los participantes del proceso de constitución.

**Beneficiarios:** en proceso

**• Alianza Departamento de Planeación Municipal**

**Objetivos:** Apoyar la participación e inclusión de los recicladores y bodegueros en la ruta selectiva y ECA.

**Duración:** 12 meses

**Estado:** vigente para 2017

**Recursos Planeación:** asesoría técnica para la formación de una ECA como equipamiento

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo técnico, equipo social, equipo jurídico, base de datos. Apoyo permanente a los participantes del proceso de constitución.

**Beneficiarios:** en proceso

**1.2. Línea estratégica 2: Organización y participación comunitaria resultados 2016**

| <b>Línea estratégica 2</b>  |    |
|---|----|
| Alianzas interinstitucionales e intersectoriales para atender a los habitantes Ciudad Paraíso | 2  |
| Total beneficiarios:  | 45 |
| Grupos en proceso de organización   | 2  |

**• Alianza Secretaria Municipal de Bienestar Social – Gobernación del Valle**

**Objetivos:** Capacitación en economía solidaria mujeres y hombres habitantes de Ciudad Paraíso que ejercen la actividad del reciclaje para el proceso de constitución de un grupo organizado - AMURE

**Duración:** 1 taller

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**Recursos Secretaria de Bienestar – Gobernación del Valle:** Instructor

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, convocatoria de beneficiarios, apoyo permanente a los participantes del proceso de constitución.

**Beneficiarios:** 35 mujeres y hombres certificados en economía solidaria en proceso de constitución de una organización en el marco del PGIRS y la ley de servicios públicos.

**Alianza Secretaria Municipal de Bienestar Social eje LGTBI**

**Objetivos:** Apoyo y orientación a un grupo de hombres y mujeres con enfoque de género, en el ejercicio de sus derechos, en prevención de las enfermedades de transmisión sexual y asistencia legal.

**Duración:** 3 meses

**Estado:** vigente - en concertación para nuevos programas en 2017

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Recursos Secretaria de Bienestar Social:** Facilitador comunitario permanente

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, convocatoria de beneficiarios. Apoyo permanente a los participantes del proceso de constitución.

**Beneficiarios:** 10 personas de la comunidad LGTBI

**1.3. Línea estratégica 3: Generación de ingresos y fortalecimiento de capacidades y competencias para el trabajo resultados 2016**

| <b>Línea estratégica 3</b>  |     |
|---|-----|
| Alianzas interinstitucionales e intersectoriales para atender a los habitantes Ciudad Paraíso | 7   |
| Total beneficiarios:  | 112 |

• **Alianza SENA**

**Objetivos:** Capacitación a recicladoras y recicladores en manejo de residuos sólidos y reciclaje

**Duración:** 30 horas

**Estado:** para concertar 2017

**Recursos SENA:** Instructor, materiales y certificación.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, convocatoria de beneficiarios.

**Beneficiarios:** 10 personas certificadas

• **Alianza Secretaria Municipal de Salud**

**Objetivos:** curso y certificación en Manipulación de Alimentos

**Duración:** taller de 1 día

**Estado:** disponible permanentemente

**Recursos Secretaria Salud:** Instructor, materiales y certificación.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, convocatoria de beneficiarios.

**Beneficiarios:** 44 personas con curso de Manipulación de Alimentos

**Beneficiarios con vinculación laboral:** 34 personas tienen autorización para vender alimentos en los eventos de la Feria de Cali.

• **Alianza Secretaria Municipal de Bienestar Social - CEDECUR**

**Objetivos:** apoyo a los recicladores para el desarrollo organizacional en el marco del PGIRS y la ley de servicios públicos

**Duración:** 1 taller

**Estado:** vigente para nuevos programas 2017

**Recursos CEDECUR:** Instructor

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, convocatoria de beneficiarios.

**Beneficiarios:** organizaciones ASOBOCE y grupo en formación AMURE

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

• **Alianza COMERCIALIZADORA LA FINCA**

**Objetivos:** vincular laboralmente mujeres y hombres habitantes de Ciudad Paraíso.

**Duración:** vigente

**Estado:** depende de nuevas vacantes para 2107

**Recursos LA FINCA:** 14 vacantes.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios.

**Beneficiarios con vinculación laboral:** 14 personas (5 Calvario - 4 san pascual)

• **Alianza Secretaria Municipal de Bienestar Social – TIO - CDPs**

**Objetivos:** capacitación para el fortalecimiento de competencias en oficios de la madera, metalistería, cuero y marroquinería y mecánica automotriz

**Duración:** 6 meses

**Estado:** cerrado hasta nuevas convocatorias

**Recursos CDPs:** Instructores, refrigerios, transporte, lugares de práctica, empleos

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria e inscripción de beneficiarios.

**Beneficiarios:** 14 personas inscritas

• **Alianza Planeación Municipal - PGIRS**

**Objetivos:** Actualizar la información sobre las bodegas de reciclaje ubicadas en Ciudad Paraíso.

**Estado:** Vigente

**Recursos PGIRS:** Disponibilidad Jurídica para dar viabilidad

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, instalaciones del PAC/CISO, base de datos. Acompañamiento social

• **Alianza COMFANDI – Programa Centro de empleo – operador de la política pública de empleo**

**Objetivos:** acercar la oferta de centro de empleo de COMFANDI para brindar herramientas que les faciliten a las personas la búsqueda de empleo.

**Duración:** vigente

**Estado:** vigente

**Recursos COMFANDI:** Sistema de atención Del Centro de Empleo

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios,

**Beneficiarios:** en proceso

**1.4. Línea estratégica 4: Comunicación cultura resultados 2016**

**Alianza Secretaria Municipal de Cultura – Archivo Histórico**

**Objetivos:** reconstrucción de la memoria histórica del barrio San Pascual

**Duración:** 3 meses

**Estado:** presentación de resultados en 2017

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Recursos Secretaria de Cultura:** equipo de 5 profesionales. Material de investigación, entrevistas, recopilación fotográfica.

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, convocatoria de beneficiarios

**Beneficiarios:** barrio San Pascual.

## Socialización del inicio de la implementación plan parcial San Pascual

| Asistentes evento de socialización                  | Cantidad   |
|---|------------|
| Total Asistentes evento                             | 170        |
| <b>Total Asistentes propietarios</b>                | <b>118</b> |
| Asistentes propietarios comerciantes                | 36         |
| Asistentes propietarios no comerciantes censados    | 71         |
| Asistentes propietarios no comerciantes no censados | 11         |
| Asistentes Propietarios comerciantes censados       | 34         |
| Asistentes propietarios comerciantes no censados    | 2          |
| Asistentes Propietario inquilinato                  | 1          |
| <b>Total asistentes arrendatarios</b>               | <b>49</b>  |
| Asistentes Arrendatarios comerciantes               | 11         |
| Asistentes Arrendatarios no comerciantes            | 38         |
| Asistentes Arrendatarios censados                   | 16         |
| Asistentes Arrendatarios no censados                | 33         |
| Asistentes Arrendatarios comerciantes no censados   | 6          |
| Asistentes Arrendatarios comerciantes censados      | 5          |
| Asistentes Arrendatarios hogares no censados        | 27         |
| Asistentes Arrendatarios hogares censados           | 10         |
| Asistentes del municipio                            | 3          |
| Asistentes EMRU EIC                                 | 25         |

- Rendición de cuentas plan parcial San Pascual**

EMPRESA MUNICIPAL DE RENOVACIÓN URBANA E.I.C.  
**EMRU**  
SANTIAGO DE CALI

ALIANZA PARA LA RENOVACIÓN URBANA DE CALI

La Empresa Municipal de Renovación Urbana - EMRU E.I.C.  
y la Alianza para la Renovación Urbana de Cali  
Se permiten invitarlo a la

**JORNADA INFORMATIVA**  
para el inicio de la implementación del Plan de Gestión  
Social y Predial del barrio San Pascual

Dirigido a: Propietarios, residentes y comerciantes del barrio San Pascual  
Lugar: Centro Cultural de Cali, Cra. 5 No. 6 -05  
Fecha: Lunes 19 de septiembre de 2016  
Abierto al público de 9:00 am a 6:00 pm

Mas Información  
Punto de atención a la Comunidad CISO San Pascual  
Tel.: 881 05 82

CALI PROGRESA contigo

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

| Participantes rendición extraordinaria de cuentas | Cantidad |
|---|----------|
| Personas que firmaron el registro                 | 103      |
| Personas que no firmaron registro                 | 21       |
| Edil comuna 3                                     | 1        |
| Veedor JAC San Cayetano                           | 1        |
| Veedores proyecto Ciudad Paraíso                  | 5        |
| Representantes JAC san Pascual                    | 10       |
| Asesores del Municipio                            | 1        |
| Delegados Contraloría y Personería Municipal      | 3        |

• **Material pedagógico e informativo.**

**¡Todo lo que usted debe saber sobre los avalúos!**  
(Decreto 1420 de 1988 y Resolución 620 de 2008)

- ¿Qué es un avalúo?**  
Es un proceso técnico en el cual se calcula el precio de un inmueble, basándose en las características físicas del predio, información de mercado, se hace de fácil consulta como los clasificados de venta publicados en periódicos, internet, entre otros, además de escrituras de compraventa registradas en cartorio de tradición.
- ¿Quién puede realizar un avalúo?**  
Avalúador afiliado a una Lora de Propiedad Real y que cuenta con el registro nacional de avalúadores y amplia experiencia.
- ¿Qué se hará en cuenta para determinar el valor comercial?**  
• Normas: Aspectos físicos, clase de suelo (rural, urbano), normas urbanísticas, tipo de construcción en la zona, situación de redes de servicios públicos, localización (requerimientos, medianas, vías privadas).  
• Consideración: El área construida, estado, elementos constructivos (estructura y acabados), obras adicionales, edad, estado de la construcción, vida útil y funcionalidad del inmueble.
- ¿Cuáles son mis derechos como propietario al vender mi predio en el marco del proyecto de Renovación Urbana San Pascual?**  
En términos de avalúos cada propietario tiene derecho a:  
• Que se realice un avalúo comercial de su inmueble en el marco de las normas vigentes en Colombia.  
• Conocer ese avalúo el momento de darse inicio a la fase de prenegociación de formalización y de acuerdo con los cronogramas del proyecto.  
• Realizar observaciones al avalúo sobre aquellas incongruencias que pueda encontrar en el caso de la construcción y medidas.  
• La venta voluntaria que se realice en el marco de este proceso de renovación urbana estará sujeta de gravámenes ocasionales.
- Una vez recibida la oferta de compra, ¿cuánto tiempo tengo para decidir?**  
El tiempo para consultar a la EMRU la decisión sobre la oferta de compra es de treinta (30) días hábiles contado a partir de notificación de oferta de compra.  
Este tiempo no incluye la etapa de prenegociación que adelantará la EMRU con cada propietario, que será de 30 días.
- ¿Cómo se adelantará el proceso de negociación con la EMRU?**  
La EMRU estará a cada propietario y adelantará dos etapas de negociaciones:  
1. Prenegociación: el propietario conoce el avalúo y define su forma de participar en el proyecto.  
2. Oferta: una vez acordada la forma de participación, la EMRU hará oferta formal a cada propietario.

**SOY PROPIETARIO**  
Todo lo que usted debe saber sobre cómo hacer parte del proyecto de renovación urbana – San Pascual.  
Venta Voluntaria: (Artículo 61 - Ley 988 de 1997)

Si usted toma la decisión de vender su predio de manera voluntaria, sea casa, apartamento, edificio, local, bodega u otro, la Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU E.I.C ofrece tres formas de pago:

- Pago de contado**  
Se realiza un solo pago 180 días después de la firma de la escritura, es decir, 180 días son para que el propietario haga entrega del inmueble.
- Intercambio**  
Cambiar su propiedad del actual San Pascual por otra en el nuevo San Pascual, de acuerdo a negociación individual.
- Parqueo**  
El propietario transfiere el valor de su propiedad a una fiduciaría por un año, que puede ser prorrogable, obteniendo así rendimientos financieros.

**¿Qué hace la EMRU para comprar mi predio?**

- Avalúo
- Oferta de Compra
- Notificación de oferta de compra
- Propietario acepta la oferta
- Firma promesa de compraventa
- Firma de escritura pública
- Entrega de inmueble desocupado
- Servicios públicos clausurados

**¿Cuáles son mis obligaciones como propietario?**

- Conocer la información sobre el proyecto de renovación urbana.
- Decidir cómo quiere su avalúo.
- Acordar la información del avalúo y la oferta de compra.
- Conocer los términos y condiciones.
- Definir aspectos del negocio jurídico y presentar cuando lo requiera.
- Llevar a cabo y recibir el servicio público, poder y liberación del predio.
- Conocer Plan de Gestión Social para sus alrededores.
- Acordar con su alrededor la entrega del inmueble.

**Beneficios de la Venta Voluntaria:**

- Exención tributaria (Gastos notariales, Gastos Fiscal, Registro, Afiliación)
- Exención por 10 años del Impuesto de Industria y Comercio y Afiliación
- Exención por 5 Años de Impuesto predial unificado, contado desde la entrega.
- Exención Excepciones Municipales.

**2. Seguimiento a hogares trasladados**

• **Alianza Universidad Camacho – programa de trabajo social**

**Objetivos:** realizar el seguimiento al traslado de hogares y negocios Plan Parcial Calvario

**Duración:** 1 mes

**Estado:** vigente para mediados de 2017

**Recursos Universidad Camacho:** Docente coordinador – 25 estudiantes

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, base de datos, seguimiento y acompañamiento al proceso.

**Resultados:** 27 visitas de seguimiento a hogares trasladados

**II. Fortalecimiento Equipo Social CISO**

• **Alianza Universidad del VALLE – programa EDUCACIÓN POPULAR**

**Objetivos:** Apoyar el equipo social con estudiante en práctica EDUCACIÓN POPULAR

**Duración:** 6 meses

**Estado:** vigente depende del número de estudiantes que soliciten la practica

**Recursos Universidad del VALLE:** 1 estudiante en práctica – profesor coordinador de práctica

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, base de datos, seguimiento y acompañamiento al proceso.

**Resultados:** 27 visitas de seguimiento a hogares trasladados

**• Alianza Universidad Camacho – programa de trabajo social**

**Objetivos:** Apoyar el equipo social con estudiante en práctica TRABAJO SOCIAL

**Duración:** 3 meses

**Estado:** vigente depende del número de estudiantes que soliciten la practica

**Recursos Universidad Camacho:** Docente coordinador – 6 estudiantes en practica

**Contrapartida EMRU EIC:** Equipo social, base de datos, seguimiento y acompañamiento al proceso.

Los anteriores programas se fortalecerán de acuerdo a los cronogramas de ejecución de cada proyecto así:

| AÑO DE CULMINACIÓN DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS EN LOS PROYECTOS DE RENOVACION URBANA |      |      |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|------|------|------|------|
|   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
| EL CALVARIO   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| SAN PASCUAL   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| CIUDADELA DE LA JUSTICIA  |      |      |      |      |      |      |      |      |
| SUCRE   |      |      |      |      |      |      |      |      |
| HOYO PILOTO   |      |      |      |      |      |      |      |      |

Fuente: Equipo de la EMRU E.I.C.

Dentro de cada cronograma se establece que quedan superados los contratiempos de la cobertura social y en especial, el de los habitantes de la calle que tanto han sido apoyados desde el sector privado y desde la Administración Municipal; conforme la información los planes parciales beneficiarán a 3.072 habitantes y 978 hogares de la población más vulnerable de la ciudad, fortaleciendo más el proyecto que transformará a Cali convirtiéndola en una ciudad sostenible, incluyente y equitativa.

La renovación urbana atraerá turismo, inversiones locales, nacionales e internacionales, seguridad, vivienda digna, recreación, calidad de vida, entre otros beneficios y es por eso que la EMRU desde el comienzo ha implementado un programa de responsabilidad social donde no solo se tiene en cuenta al propietario del predio, el inquilino, sino también al habitante de calle que circula en la zona.

Para concluir el contexto actual ya argumentado por las razones expuestas, damos paso a continuar los diferentes beneficios y factores socioeconómicos de del plan parcial Hoyo y Piloto y los que hacen parte del proyecto ciudad paraíso conformado por el Calvario, Sucre y San Pascual, de acuerdo a las siguientes premisas:

- Viviendas dignas y en un entorno seguro para las familias que allí habitaran.

**“POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

- Unidades residenciales y establecimientos comerciales que dinamizaran la economía formal, enmarcados en todos sus aspectos fiscales y tributarios.
- El constante monitoreo de los avances en las diferentes fases del proyecto, generaran que el curso de la misión del mismo no se pierda, para demostrar en su culminación y para que la comunidad disfrute de este proyecto de revitalización y renovación urbana de la ciudad.
- Fortalecimiento de todos los factores socioeconómicos que mostraran el reflejo a la nueva dinámica económica de nuestra ciudad, como son: el empleo, los servicios, la educación, viviendas dignas, seguridad, salud, ingreso per cápita de cada plan parcial, los beneficios individuales y en comunidad para el progreso de las familias, la recreación, el mercado financiero, la red vial, el turismo y como el más importante de todos la calidad y la utilidad vida de cada uno de los individuos que hagan parte de este.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se concluye que el presente proyecto cuenta con la iniciativa del ejecutivo necesaria legalmente para promover proyectos normativos que impactan el marco fiscal del Municipio.

Igualmente se establece la viabilidad jurídica para ser presentado ante el Honorable Concejo de Santiago de Cali Corporación Administrativa con competencias respecto del otorgamiento de exoneraciones y beneficios tributarios a iniciativa del ejecutivo, quedando a la espera que el proyecto sea estudiado, debatido y aprobado en beneficio de la ciudad y de las finanzas del Municipio.

Atentamente,

**NORMAN MAURICE ARMITAGE CADAVID**  
Alcalde de Santiago de Cali

Proyectó: Nelson Londoño – Gerente EMRU  
Revisó: Patricia Hernández Guzmán – Directora del Departamento Administrativo de Hacienda  
Elena Londoño Gómez – Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal  
Nayib Yaber Enciso – Director del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública  
Lina Sinisterra Mazariegos – Secretaria de Gobierno  
Sonia Andrea Sierra – Asesora Despacho Alcalde













ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_\_ DE 2019  
( \_\_\_\_\_ )

“POR EL CUAL SE CONCEDEN EXONERACIONES TRIBUTARIAS EN LAS INTERVENCIONES PROPUESTAS DE INICIATIVA PÚBLICA O MIXTA EN EL PROYECTO CIUDAD PARAÍSO CONFORMADO POR LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA EL CALVARIO, SUCRE, SAN PASCUAL, CIUDADELA DE LA JUSTICIA Y EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL HOYO Y EL PILOTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: OTROS PLANES DE RENOVACIÓN URBANA:**

La Administración Central deberá analizar la viabilidad de presentar proyecto de acuerdo para hacer extensivos los beneficios tributarios de que trata el presente Acuerdo a los planes parciales de renovación urbana de iniciativa pública o mixta denominados San Vicente y San Nicolás, una vez los mismos sean adoptados mediante decreto.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** las exoneraciones otorgadas a los planes parciales que trata el presente artículo no se harán extensivas a las áreas que se adicionen en las modificaciones de los mismos.

**ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.** Este Acuerdo rige a partir de su publicación en el boletín oficial de Santiago de Cali, deroga el Acuerdo 300 de diciembre de 2010 salvo lo dispuesto por su artículo tercero, y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 2019.

EL PRESIDENTE:

EL SECRETARIO:

Proyecto presentado por

**MAURICE ARMITAGE CADAVID**

Alcalde de Santiago de Cali

Proyectó: Nelson Noel Londoño – Gerente EMRU  
Revisó: Patricia Hernández Guzmán – Directora del Departamento Administrativo de Hacienda  
Elena Londoño Gómez – Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal  
Nayib Yaber Enciso – Director del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública  
Lina Sinisterra Mazariegos – Secretaria de Gobierno  
Sonia Andrea Sierra – Asesora Despacho Alcalde