



Alcaldía de Palmira

Secretaría de Planeación Municipal

Noviembre de 2022

---

## Proyecto Bosque Encantado Norte

# Contenido

1. Problemática y predios afectados
2. Alternativas y marco normativo
3. Hechos 2021 - 2022
4. Situación actual





# 1. Problemática y predios afectados



Alcaldía de Palmira

# Problemática y predios afectados

El proyecto de reurbanización Bosque Encantado Norte promovido por la constructora G.A. Cadena López, de aproximadamente 255 viviendas de interés social, se **construyó sobre diez (10)** bienes de uso público (vías y zona verde), correspondientes a un área total de **10.876,94 m<sup>2</sup>**.

Estos predios son incorporados en el inventario del Municipio hace **25 años** como cesión **gratuita e irrevocable** del urbanismo realizado por la Constructora Santa Belén S.A en 1997.

N°	Denominación del predio afectado	Matrícula inmobiliaria	Área (m <sup>2</sup> ) Escritura Pública 1718 de 1997	Avalúo comercial por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, ajustado por el IGAC
1	Calle 66	378-105292	1.095,77	
2	Calle 66A 1er Tramo	378-105293	1.098,64	
3	Calle 66A 2do Tramo	378-105294	414,00	
4	Calle 66B	378-105295	1.436,67	
5	Calle 67 1er Tramo Calzada Sur	378-105296	1.042,83	
6	Carrera 22 1er Tramo	378-105297	407,43	
7	Carrera 22 <sup>a</sup>	378-105298	236,87	
8	Carrera 23	378-105299	534,30	
9	Carrera 24	378-105300	1.079,05	
10	Zona Verde 4	378-105302	3.531,39	
TOTAL A DESAFECTAR			10.876,94 m <sup>2</sup>	\$ 4.089.729.440

# Problemática y predios afectados

## 1997

### Resolución No. 003 de 02/07/97

La Curaduría expidió Licencia de urbanización para el proyecto Ciudad Belén I etapa de la Constructora Santa Belén S.A.

### Escritura pública No. 1718 de 17/06/97

La Constructora Santa Belén S.A. Cedió al Municipio a **título gratuito e irrevocable** áreas para espacio público en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

**Vías: 9.202 m<sup>2</sup>**

**Zona verde: 3.531 m<sup>2</sup>**



“

Constructora Santa Belén S.A. Se encuentra en proceso de liquidación

”



# Problemática y predios afectados

## 2019

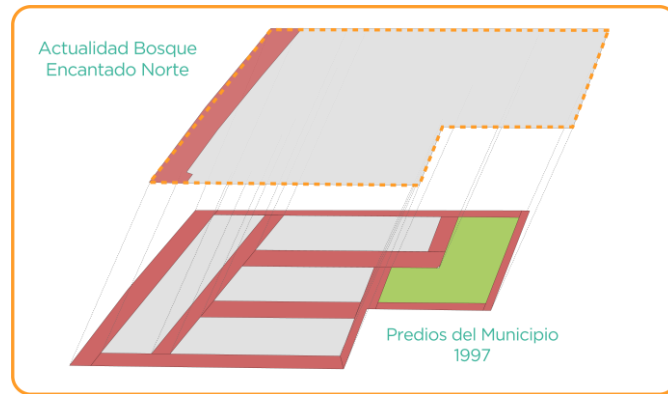
### Resolución No. 0553 y Resolución No. 0563

La Curaduría 1 expidió las Licencias de **reurbanización y construcción** a la constructora G.A. Cadena López para el Proyecto Bosque Encantado Norte en **5** predios de particulares, sin embargo en el área de planificación del proyecto (planos) incorpora bienes del Municipio.

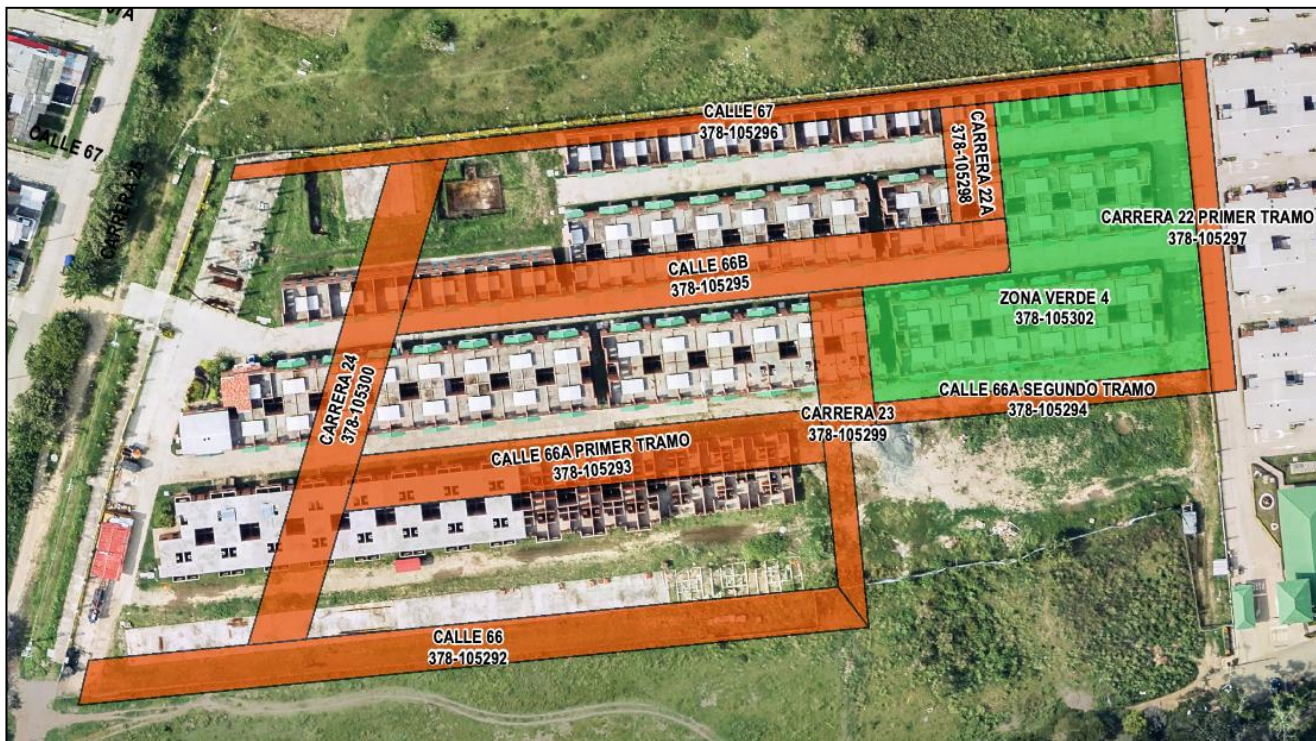
### Resolución No. 01 de 19/09/2019

La Sec. de Infraestructura expidió la Resolución No. 01, la cual cede la titularidad de bienes de uso público a la constructora G.A. Cadena López.

El 06/11/2019 la oficina de Instrumentos Públicos mediante nota Devolutiva, inadmitió el registro de la Resolución 01 de 2019.



# Problemática y predios afectados



# Problemática y predios afectados

## 2020

### **Solicitud Revocatoria 15/04/2020**

La Constructora G.A. Cadena López y CIA solicita a la Secretaría de infraestructura, **revocar** la Resolución 01 de septiembre 2019.

### **Resolución No. 88 de 13/10/2020**

La Secretaría de Infraestructura mediante la Resolución No. 88 **revocó** la Resolución No. 01 de 2019 que cedía la titularidad de los bienes de uso público.

**Conclusión:** Se identificó que el proyecto Bosque Encantado Norte se construyó sobre 10 bienes públicos (zona verde y vías) de propiedad del Municipio desde el año 1.997, **afectando un área 10.876.941 m2.**



## 2. Alternativas y marco normativo



Alcaldía de Palmira

# Alternativas

1

## **Desafectación y compensación de bienes de uso público por el Concejo**

**Municipal:** Sustituir los bienes ocupados por otros con características y dimensiones equivalentes o superiores.

Art. 6 - Ley 9/1989

Art. 2.2.3.1.4 – Decreto Nal.  
1077/2015

2

**Aplicación de medidas correctivas de policía:** Imposición de las medidas necesarias para la recuperación del espacio público ocupado (demolición).

Art. 135 Literal A # 1 y 3

Ley 1801 de 2016  
(Código de Policía)

**PALMIRA**  
pa' lante



Alcaldía de Palmira  
Secretaría de Planeación

# Alternativas

La Administración Municipal, el 21 de abril de 2021 realizó consulta sobre la alternativa más viable a la **AGENCIA NACIONAL DE DEFENSA JURÍDICA DEL ESTADO**, como órgano encargado de dar cumplimiento a las políticas de Defensa Jurídica de la Nación y del Estado.



El 18 de mayo de 2021, la **AGENCIA NACIONAL** mediante concepto **20215040029601-GRAT** señaló:

*“(...) se impone concluir que la tradición del derecho de dominio de las áreas para espacio público de LA CONSTRUCTORA al MUNICIPIO se perfeccionó y, por tanto, dada la imposibilidad fáctica de recuperar el espacio público ocupado con el proyecto habitacional de interés social, la alternativa que se impone es acogerse a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989, en concordancia con el artículo 2.2.3.1.4 del Decreto 1077 de 2015 en procura de sustituir el espacio público ocupado por otro equivalente o superior con observancia de los estándares de calidad, localización y accesibilidad.”*



# Marco normativo

## Desafectación y Compensación



Ley 9 de 1989  
Artículo 6

“El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas **no podrá ser variado sino por los concejos (...),** por iniciativa del alcalde, **siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.”**



Decreto 1077/2015  
Art 2.2.3.1.4

“El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por los Concejos Municipales (...), **siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores.** La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.”



Proceso EDEPR-025  
11-02-2021

**Crea el trámite:** concepto técnico para la desafectación y compensación de bienes de uso público en el municipio de Palmira.



# Casos de referencia

## Desafectación y Compensación

Casos de referencia			
N°	Ciudad	Acuerdo n.º	Tema
1	Bogotá D.C.	Acuerdo 35 de diciembre 07 de 1993	Por el cual se cambia la destinación de un bien de uso público.
2	Bogotá D.C.	Acuerdo 27 de septiembre 28 de 1999	Por medio del cual se varía el destino de un bien de uso público ubicado en la Urbanización Cuidada Salitre, y de se autoriza su canje.
3	Cali	Acuerdo 0222 de diciembre 28 de 2007	Por el cual se desafectan unos bienes de uso público y se compensa el área objeto de la desafectación.
4	Cali	Acuerdo 0345 de julio 24 de 2013	Por medio del cual se desafectan unos bienes de uso público, se ordena la compensación del área objeto de la desafectación, y se dictan otras disposiciones.
5	Medellín	Acuerdo 078 de marzo 23 de 2018	Por medio del cual se desafecta del uso de zona verde pública unos bienes inmuebles propiedad del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones.
6	Medellín	Acuerdo 104 de diciembre 17 de 2018	Por medio del cual se desafecta del uso de zona verde, recreación y equipamiento un lote de terreno ubicado en la carrera 66 # 057A- 094
7	Medellín	Acuerdo 127 de agosto 09 de 2019	Por medio del cual se desafectan unos bienes de uso público y se dictan otras disposiciones.
8	Ibagué	Acuerdo 0015 de agosto 08 de 2006	Por medio del cual se autoriza al alcalde municipal para cambiar la de destinación de una zona verde y modificar el uso del suelo de la misma.
9	Ibagué	Acuerdo 0007 de marzo 08 de 2007	Por el cual se cambia la destinación del uso del suelo en una zona pública en el Municipio de Ibagué y se concede una autorización.
10	Sabaneta	Acuerdo 27 de diciembre 19 de 2018	Por el cual se le otorgan facultades al alcalde municipal para desafectar del uso público una zona verde propiedad del Municipio de Sabaneta.

# 3. Hechos 2021 - 2022



Alcaldía de Palmira

## Febrero



**Hecho:** La constructora G.A Cadena López radica ante la Secretaría de Planeación la primera solicitud de desafectación.

**(24 y 25 de febrero)**

**Responsable:** La Secretaría de Planeación

## Marzo



**Hecho:** La Secretaría de Planeación le solicita a G.A Cadena López aportar los documentos y avalúos faltantes. (01 de marzo)

**Responsable:** G.A Cadena López



**Hecho:** La Secretaría de Planeación desiste y archiva la solicitud de G.A Cadena López por no aportar los documentos faltantes. (12 de abril)

**Responsable:** G.A Cadena López

## Abril



**Hecho:** La constructora G.A Cadena López radica ante la Secretaría de Planeación la segunda solicitud de desafectación.

(15 de abril)

**Responsable:** La Secretaría de Planeación



**Hecho:** La Secretaría de Planeación le solicita a la Lonja la revisión de las áreas que aparecen en los avalúos del lote Bosque Encantado y lote Caracolíes.

(22 de abril)

**Responsable:** Lonja de Cali y Valle del Cauca

## Mayo



**Hecho:** La Constructora G.A Cadena López aporta el avalúo del segundo predio 'Lote Sur'.  
(26 y 28 de mayo)

**Responsable:** G.A. Cadena López



**Hecho:** La Lonja da respuesta a la Secretaría de Planeación sobre los avalúos 'Bosque Encantado' y 'Lote Caracolíes', realizando los ajustes en el área.

(07 y 27 de mayo)

**Responsable:** Lonja de Cali y Valle del Cauca



# Hechos

# 2021

## Junio



**Hecho:** La Secretaría de Planeación le solicita a la Lonja la revisión del avalúo del lote Sur.  
(02 de junio)

**Responsable:** Lonja de Cali y Valle del Cauca -----



**Hecho:** La Secretaría de Planeación cita a mesas de trabajo con G.A. Cadena Lopez y representantes de la comunidad para aclarar e informar aspectos técnicos que se deben ajustar en la propuesta de compensación.

(10 de junio)

**Responsable:** Administración municipal, G.A Cadena y representantes compradores



**Hecho:** La lonja remite pronunciamiento sobre los avalúos de los predios, generando un desequilibrio en la compensación por avaluar unos predios como urbanizados y otros como no urbanizados.  
(17 de junio)

**Responsable:** Lonja de Cali y Valle del Cauca



**Hecho:** La Constructora G.A Cadena López solicitó prórroga a la Secretaría de Planeación para cumplir con lo solicitado en las mesas de trabajo.

(23 de junio)

**Hecho:** La Constructora G.A Cadena López radicó parte de la documentación a la Sec. de Planeación.  
(30 de junio)

**Responsable:** G.A. Cadena López

## Julio



**Hecho:** La Sec. de Planeación solicita a la Constructora G.A. Cadena y López completar documentos faltantes.

**(15 de julio)**

**Responsable:** G.A. Cadena López



**Hecho:** La Constructora solicita a la Sec. Planeación segunda prórroga para completar la información requerida. (26 de julio)

**Responsable:** Secretaría de Planeación

## Agosto



**Hecho:** La Sec. de Planeación concede un mes a la G.A. Cadena y López para subsanar lo Requerido.

**(12 de agosto)**

**Responsable:** G.A. Cadena López



**Hecho:** La Constructora remite a la Sec. Planeación el concepto del IGAC sobre lo avalúos y demás documentos faltantes.

**(21 y 25 de agosto)**

**Responsable:** G.A. Cadena López

## Septiembre



**Hecho:** La Constructora radica nuevamente la documentación faltante a la Sec.de planeación.  
(10 y 14 de septiembre)

**Responsable:** G.A. Cadena López

---



**Hecho:** La Sec. de Planeación solicita aclaración al IGAC sobre la metodología de los avalúos  
Empleada (urbanizados o no urbanizados) por la Lonja.(30 de septiembre)

**Responsable:** Secretaría de Planeación

## Noviembre



---

**Hecho:** La Constructora remite a la Sec. Planeación respuesta del IGAC sobre la metodología de los avalúos donde realiza unas recomendaciones para la Lonja y solicita reunión.  
(02 y 05 de noviembre)

**Responsable:** G.A. Cadena López

**Hecho:** La Sec. de Planeación oficia a la Constructora para que solicite a la Lonja los avalúos  
ajustados conforme a las directrices del IGAC.  
(05 de noviembre)

**Responsable:** Secretaría de Planeación

---

## Diciembre



**Hecho:** La Sec. de Planeación cita a una mesa técnica a la Lonja, el IGAC y demás Dependencias de la Administración Municipal para aclarar algunas inquietudes sobre los avalúos (valor comercial o predial).

(9 de diciembre)

**Responsable:** Secretaría de Planeación, la Lonja, el IGAC y demás Dependencias



**Hecho:** Se solicita a la Lonja precisión sobre el valor del metro cuadrado de los avalúos realizados para de los tres predios. (13 de diciembre)

**Responsable:** Secretaría de Planeación



# Hechos

# 2022

## Enero



**Hecho:** La Lonja remite respuesta a la Sec. de Planeación sobre el valor del metro cuadrado de los predios Lote Caracolíes y Lote sur (no urbanizados) y Lote Bosque Encantado (urbanizado). (14 de enero)

**Responsable:** Lonja

## Febrero



**Hecho:** La Sec. de Planeación realiza reunión con un delegado del IGAC, en donde se da claridad de los valores definitivos de los avalúos, los cuales se citan a continuación: (03 de febrero)

**Responsable:** Secretaría de Planeación – IGAC

Predios	Valor m <sup>2</sup>	Observaciones
Afectado		
Bosque Encantado	\$ 376.000	Valor ajustado por el IGAC
Propuestos en compensación		
Caracolíes	\$ 311.500	Valor Lonja
Lote Sur	\$122.691	Valor Lonja

# Hechos

2022

Febrero



**Hecho:** Se concluye el balance de la valoración entre los predios afectados y los predios propuestos en compensación:

**Responsable:** Secretaría de Planeación

Afectado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup>	Total
Bosque Encantado	10.876,94	\$376.000	\$ 4.089.729.440
Total afectado	10.876,94		\$ 4.089.729.440
Propuestos en compensación	Área (m <sup>2</sup> )	Valor m <sup>2</sup>	Total
Caracolíes	4.758,39	\$311.500	\$1.482.238.485
Lote Sur	9.710,02	\$122.691	\$1.191.332.064
Total a compensar	14.468,41		\$2.673.570.549
Faltante			\$ 1.416.158.891



**Hecho:** La Sec. de Planeación realiza reunión con la Constructora G.A. Cadena quedando como compromisos:

- Por parte de la Constructora aportar el avalúo y documentos del tercer predio faltante para llegar al equilibrio
- Sec. Planeación elaborar el proyecto de Acuerdo con sus soportes técnicos de acuerdo al procedimiento adoptado. (15 de febrero)

**Responsable:** G.A Cadena López

# Hechos

2022

## Marzo



**Hecho:** La Constructora G.A Cadena López solicita a la Sec. de Planeación prórroga para presentar la propuesta del predio faltante. (15 de marzo)

**Responsable:** G.A Cadena López

## Abril



**Hecho:** La Constructora G.A Cadena López solicita a la Sec. de Planeación la segunda prórroga para cumplir el requerimiento del tercer predio.(04 de abril)

**Responsable:** G.A Cadena López



**Hecho:** La Sec. de Planeación concede el plazo de un mes, hasta el 04 de mayo de 2022 para que la constructora aporte la documentación faltante. (21 de abril)

**Responsable:** Secretaría de Planeación

**PALMIRA**  
pa' lante



Alcaldía de Palmira  
Secretaría de Planeación

# Hechos

# 2022

## Mayo



**Hecho:** La Constructora G.A Cadena López solicita a la Sec. de Planeación la tercera prórroga para completar la información del tercer predio, (04 de mayo)

**Responsable:** G.A Cadena López



**Hecho:** La Administración Municipal realiza reunión con la comunidad para socializar el estado del proceso.

**(21 de mayo)**

**Responsable:** Administración Municipal y comunidad



**Hecho:** La Sec. de Planeación concede la tercera prórroga, con plazo hasta el 04 de abril para que la Constructora cumpla con la propuesta del tercer predio para continuar con el tramite. (23 de mayo)

**Responsable:** G.A Cadena López

## Junio



**Hecho:** La Constructora G.A. Cadena López radica la documentación del tercer predio ofrecido en compensación. (21 y 22 de junio)

**Responsable:** Secretaría de Planeación



**Hecho:** La Sec. de Planeación después de revisar la documentación del tercer predio, solicita a la Constructora los documentos y avalúos del tercer predio que hacen falta. (28 de junio)

**Responsable:** G.A Cadena López

## Julio



**Hecho:** La Constructora radica ante la Sec. de Planeación los documentación y el avaluó pendiente del tercer predio.  
(05 de julio)

**Responsable:** G.A Cadena López



**Hecho:** La Sec. de Planeación remite el avaluó del tercer predio a la Subsecretaría de Gestión de recursos físicos para que sea revisado por el profesional competente. (06 de julio)

**Responsable:** Subsecretaría de Gestión de recursos físico



**Hecho:** La Subsecretaría de Gestión de recursos físicos da respuesta favorable al avaluó del tercer predio.  
(27 de julio)

**Responsable:** Subsecretaría de Gestión de recursos físico

## Agosto



**Hecho:** La Sec. de Planeación al revisar la propuesta de ceder el 27,6% del tercer predio, solicita a la Constructora documentos faltante del tercer predio y algunas precisiones de la localización del área en compensación por encontrarse en un Proindiviso. (22 de agosto)

**Responsable:** G.A Cadena López



**Hecho:** La Sec. de Planeación solicita a la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos, el Concepto de Factibilidad y Conveniencia (estudio de títulos y localización) y se anexa el proyecto de Acuerdo con su respectivo Exposición de Motivos. (22 de agosto)

**Responsable:** Subsecretaría de Gestión de recursos físico



**Hecho:** La Sec. de Planeación expide el Concepto Técnico favorable relacionado con las normas urbanísticas establecidas en el POT, faltando el concepto de factibilidad (estudio de títulos y localización) por parte de la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos. (23 de agosto)

**Responsable:** Secretaría de Planeación



## Septiembre



**Hecho:** La constructora solicita prórroga a la Sec. De Planeación para cumplir con el requerimiento de los documentos y precisión de la localización del porcentaje del área en compensación del tercer predio. (26 de septiembre)

**Responsable:** G.A Cadena López

---



**Hecho:** La Sec. de Planeación le concede a la constructora el plazo de 1 mes para cumplir con lo requerido, el cual vence el 30 de octubre. (30 de septiembre)

**Responsable:** Secretaría de Planeación

---

## Octubre



**Hecho:** La Sec. de Planeación cita a reunión a la Constructora G.A. Cadena López y CIA con el propósito de saber sobre el cumplimiento de lo requerido en cuanto al tercer predio en Compensación, quedando como compromiso que al 31 de octubre la constructora informaba el estado actual del proceso. **(18 de octubre)**

**Responsable:** Secretaría de Planeación y G.A Cadena López

---



**Hecho:** La Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos emite el concepto de Factibilidad con algunas observaciones encontradas en el estudio de títulos de los predios. **(18 de octubre)**

**Responsable:** Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos y Servicios Generales

## Noviembre

---



**Hecho:** La Sec. de Planeación remite a la Constructora G.A. Cadena las observaciones señaladas en el Concepto de Factibilidad expedido por la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos para que realice las gestiones pertinentes. (10 de noviembre)

**Responsable:** G.A Cadena López



## 4. Situación Actual



Alcaldía de Palmira

# Requisitos pendientes

La constructora G.A. Cadena López tiene plazo **hasta el 10 de diciembre de 2.022** para cumplir:

## Lote Sur (378-18706)

Según el estudio de títulos realizado por la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos, el predio tiene “Concepto favorable **condicionado**”, pues debe resolver:

1. Un gravamen hipotecario (Escritura 1153 de 19/07/2979).

## Lote Palmas de la Hacienda (378-96628) (27,6%)

Según el estudio de títulos realizado por la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos, el predio tiene “Concepto **Desfavorable**” y debe resolver:

1. Medida cautelar de embargo por parte de la Superintendencia de sociedades a Conalvias S.A.S. como propietario de parte del proindiviso de 14/06/2019.
2. Medida cautelar por demanda de proceso divisorio del Juzgado primero civil del circuito de Palmira 10/09/2021.
3. Levamiento Topográfico donde se detalle los linderos de la porción del tercer predio ofrecido.
4. Escritura Pública, certificado de Tradición y demás documentos del predio.

# Situación actual

## Lote Caracolíes (378-94428)

Según el estudio de títulos realizado por la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos, el predio tiene “Concepto Favorable” y **no tiene observaciones**.

Si la constructora G.A Cadena López cumpliera con los requerimientos mencionados, la propuesta de compensación generaría equilibrio y equivalencia, como se muestra a continuación:

Afectado	Área (m²)	Valor m²	Total
Bosque Encantado	10.876,94	\$376.000	\$ 4.089.729.440
Total afectado	10.876,94		\$ 4.089.729.440
Propuestos en compensación	Área (m²)	Valor m²	Total
Lote Caracolíes	4.758,39	\$311.500	\$1.482.238.485
Lote Sur	9.710,02	\$122.691	\$1.191.332.064
Lote Palmas de la Hacienda	3.609,61	\$ 392.426	\$1.416.504.814
Total a compensar	18.078,02		\$ 4.090.075.363

# Pasos a seguir

1. **Constructora G.A. Cadena López:** Radicar y cumplir con los requerimientos solicitados.
2. **Administración Municipal:** Revisar los documentos que aporte la constructora, si cumple con lo requerido, se procederá a continuar con el trámite para la radicación del proyecto de Acuerdo ante el Concejo Municipal.
3. **Concejo Municipal:** Estudiar, tramitar y aprobar si lo considera, el proyecto de acuerdo que autoriza la desafectación y compensación de los bienes ocupados por el proyecto Bosque Encantado Norte.



♥ PALMIRA  
pa' lante



Alcaldía de Palmira



@AlcaldiaDePalmira



@AlcaldiaPalmira



@AlcaldiaPalmira