

# DIAGNÓSTICO I N T E G R A L

**CALI** / Vol. 1

Centro No. 42

Complejo Salomia: Centro de electricidad y automatización industrial- CEAI / Centro de diseño tecnológico industrial / Centro nacional de la asistencia técnica a la industria ASTIN / Centro de gestión tecnológica de servicios



**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA**

**ALFONSO PRADA GIL**  
Director General

**PIEDAD JIMÉNEZ MONTOYA**  
Directora Administrativa y Financiera

**EDWARD YESID SANTOS B**  
Coordinador Grupo de Construcciones

**JOSE LUIS SOTO**  
Supervisor Contrato

**UNIDAD DE CONSULTORÍA UNIVERSIDAD  
DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

**ROBERTO BERNAL LIZARRALDE**  
Director General Proyecto

**CARLOS HUMBERTO RIVERA PEÑA**  
Coordinador General Proyecto

**LUZ NIDIA LEAL SALCEDO**  
Coordinadora Área Administrativa

**NANCY ZAMBRANO ROJAS**  
Asistente Área Administrativa

**ALEXANDRA NAVARRO VÉLEZ**  
Coordinadora Área Normativa

**CLAUDIA PATRICIA MORENO SILVA**  
Coordinadora Área Ambiental

**CAROLINA MENDIVELSO**  
Coordinadora Área Diseño Gráfico

**DIANA XIMENA PIRACHICAN M.**  
Coordinadora Área Jurídica

**DANIEL BARÓN AVENDAÑO**  
Coordinador Área Bioclimática

**JAIME MANTILLA GAITÁN**  
Coordinador Área Instalaciones Hidrosanitarias

**LUIS ADRIANO MORA GUARÍN**  
Coordinador Área Instalaciones Eléctricas

**LUIS ALBERTO MENDOZA NIÑO**  
Coordinador Área de Presupuestos

**MARCEL MONTOYA CAICEDO**  
Coordinador Área Arquitectura y Costo-Beneficio

**MILTON GERMAN AGUILAR**  
Coordinador Área Estructural



“Se precisa que el diagnóstico integral tuvo en cuenta toda la documentación e información allegada y remitida por las diferentes entidades hasta el 31 de enero de 2017.

**Nota** aclaratoria

---



# TABLA DE CONTENIDO

---

<b>CÁPITULO 1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CENTRO.....</b>	<b>11</b>
1.1. Información general del centro .....	13
<b>CÁPITULO 2. DIAGNÓSTICO JURÍDICO.....</b>	<b>17</b>
2.1. Información General del Inmueble .....	19
2.1.1. Localización urbanística.....	19
2.2. Titularidad del predio .....	19
2.3. Revisión y confirmación del área del predio y de los linderos que aparecen en la documentación legal.....	20
2.4. Naturaleza jurídica del inmueble.....	21
2.5. Gravámenes, Limitaciones y medidas cautelares.....	21
2.6. Impuestos y Contribuciones.....	22
2.7. Servicios Públicos Domiciliarios .....	22
2.8. Conclusiones y recomendaciones .....	22
<b>CÁPITULO 3. DIAGNÓSTICO NORMATIVO .....</b>	<b>27</b>
3.1. Generalidades.....	29
3.1.1. Localización .....	29
3.1.2. Información del sector .....	30
3.1.3. Información del predio .....	31
3.1.4. Linderos y dimensiones según escrituras .....	32
3.1.5. Predio 1 (Escritura 1.000).....	33
3.1.6. Predio 2 (Escritura 1.070).....	34
3.2. Información técnica.....	35
3.2.1. Información urbanística.....	35
3.2.2. Análisis área de terreno .....	36
3.2.3. Estado legal de la construcción existente .....	39
3.2.4. Análisis área construida.....	39
3.3. Normatividad.....	41
3.3.1. Edificabilidad.....	48
3.3.2. Perfiles viales. ....	60
3.1.2. Afectaciones. ....	65
3.1.3. Aplicación de la normativa en el predio.....	66
3.4. Conclusiones y recomendaciones. ....	75
3.4.1. Semáforo.....	75
3.4.2. Conclusiones Generales.....	76
3.4.3. Conclusiones Relacionadas Con El Predio.....	76
3.4.4. Conclusiones Sobre La Implantación De La Sede .....	76

## **CÁPITULO 4. DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL.....83**

4.1. Localización General .....	85
4.2. Antecedentes .....	86
4.3. Metodología de inspección .....	87
4.4. Descripción estructural por bloques.....	89
4.4.1.1. bConclusiones y Recomendaciones .....	93
4.5. Descripción zonas exteriores .....	188
4.6. Recomendaciones generales .....	190
4.7. Valoración estructural.....	191

## **CÁPITULO 5. DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL.....197**

5.1. Normatividad aplicable al diagnóstico.....	199
5.2. Categorías de espacios utilizadas en el presente documento .....	199
5.3. Condiciones del centro.....	200
5.4. Análisis de condiciones de acceso al centro .....	201
5.5. Perfil vial .....	202
5.6. Análisis de condiciones de accesibilidad del centro.....	202
5.7. Programa arquitectónico .....	204
5.8. Análisis por bloque.....	205







INFORMACIÓN  
**GENERAL DEL CENTRO**



## 1.1. Información general del centro



CONVENCIONES	
	Zonas Verdes
	Zona no residencial
	Centros SENA
	Conectividad

Ilustración 1. relación del centro con la ciudad.  
Fuente: equipo diagnóstico.

El Centro de Formación SENA COMPLEJO SALOMIA está ubicado en el departamento del valle del cauca en el municipio Santiago de Cali con nomenclatura Calle 52# 2B-15; Sector comuna 5; con coordenadas latitud 3°28'00.12" N, longitud 76°30'04.05" O. ((EARTH)).

El inmueble objeto se localiza en el sector Central de la cabecera municipal de Santiago de Cali; dicho sector se encuentra delimitado así; por el Norte con la carrera 1D, por el este con la Calle 56, por el sur con la Carrera 5 y por el Oeste con la Calle 46C. El sector de localización, se encuentra delimitado al norte por el barrio los Andes, al oriente con los barrios La Rivera y Villa del Prado, al sur con la Base Aérea Marco Fidel Suarez y al Occidente con el Barrio Salomia.

El acceso es por el frente principal del centro, que es sobre el costado occidental de la calle 52 norte y sur de Cali.

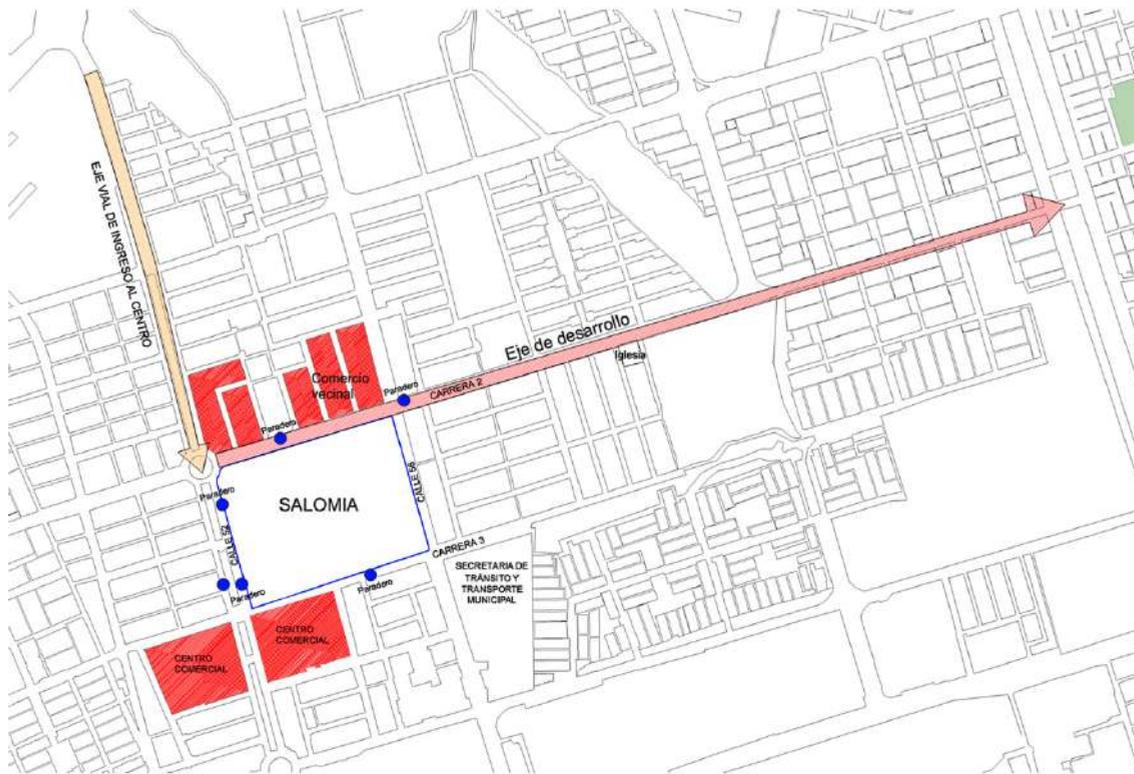


Ilustración 2. Relación del centro con el sector  
Fuente: equipo diagnóstico.

Las condiciones del entorno se han desarrollado de acuerdo al uso del SENA, aparece un eje de comercio vecinal constituido principalmente por restaurantes (carrera 2); la calle 52 se constituye como el mayor eje de acceso al SENA-COMPLEJO SALOMIA cuya demanda ha generado usos comerciales derivados como centros comerciales en los costados de esta vía.

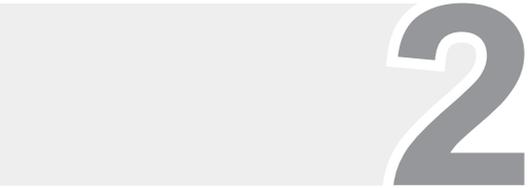
El predio presenta una topografía plana con pendiente que no excede el 3% y su forma geométrica del predio es irregular y se asemeja a un rectángulo, lo que facilita cualquier proceso de explotación económica.

Este sector presenta un uso principalmente mixto donde sobresale la presencia de unidades Residenciales de estrato 3 y 4, además de esto también se encuentra una actividad comercial fuerte gracias al centro comercial Único contiguo al lote.

El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos más complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, gas, andenes, sardineles, vías vehiculares en buen estado, servicio de alumbrado público y recolección de basuras. La perspectiva de valoración del sector a corto plazo se pueden decir que son moderadas sobre todo por la ubicación del inmueble referido principalmente en hacer parte de la zona de influencia de uno de los polos de atracción de la ciudad como lo es el centro comercial.







# 2

## DIAGNÓSTICO JURÍDICO



## 2.1. Información General del Inmueble

El inmueble objeto del presente estudio corresponde al Centro Salomia: Centro De Electricidad Y Automatización Industrial – Ceai Centro De Diseño Tecnológico Industrial, Centro Nacional De La Asistencia Técnica A La Industria Astin, Centro De Gestión Tecnológica De Servicios del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- está conformado por dos predios ubicado en Calle 52 Nro. 2B - 15.

El Centro Educativo se encuentra ubicado en el departamento de Valle del Cauca, en el municipio de Santiago de Cali en la comuna 5, barrio El SENA.

Para determinar la ubicación, localización y nomenclatura oficial de estos predios se consultaron los siguientes documentos: Certificados de Tradición y Libertad Matriculas Nros. 370-199488 y 370-199487 de 12 de mayo de 2016, las Escrituras Públicas nros. 1000 de 20 de marzo de 1959 de la Notaria Segunda de Cali y 1070 de 24 de marzo de 1959 de la Notaria Segunda de Cali, el Avalúo Comercial4--0 Urbano realizado por el Instituto Agustín Codazzi realizado en el último trimestre del año 2013 y los últimos recibos de pago del impuesto predial año gravable.

Una vez cotejada la información recogida se pudo establecer que: i) solamente en el avalúo realizado por el IGAC, se encuentra mencionada la nomenclatura del predio con base en la documentación allegada por parte del SENA, así como información interna de la Entidad; ii) en los Certificados de Matrícula Inmobiliaria Nros. 370-199488 y 370-199487 de 12 de mayo de 2016, no se encuentra actualizada la dirección descrita en el avalúo figurando como direcciones “LOTE SITIO SALOMIA” y “LOTE URBANIZACIÓN SALOMIA”. iii) Se advierte que en los certificados de tradición y libertad los predios están clasificados como URBANOS.

### 2.1.1. Localización urbanística

El Centro Salomia: Centro De Electricidad Y Automatización Industrial – Ceai Centro De Diseño Tecnológico Industrial, Centro Nacional De La Asistencia Técnica A La Industria Astin, Centro De Gestión Tecnológica De Servicios del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA- se encuentra delimitado así:

- Al Oeste:** Por la calle 46C
- Al Este:** Por la Calle 56.
- Al Sur:** Por la carrera 5.
- Al Norte:** por la Calle 1D.

## 2.2. Titularidad del predio

Teniendo en cuenta que el bien inmueble está conformado por dos predios, se aclara que de cada uno de ellos se adquirieron mediante escrituras públicas diferentes tal y como se pasa a exponer:

### A. Predio 1

Según la información contenida en la Escritura Pública Nro. 1000 de 20 de marzo de 1959 de la Notaria Segunda de Cali, y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matrícula Inmobiliaria 370-199488 de 12 de mayo de 2016, bajo la anotación número 01 se expresa que a título de compraventa la Urbanización Salomia Ltda. Vendió el predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA-.

## **B. Predio 2**

De otra parte, revisados los datos y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria nro. 370-199487 de 12 de mayo de 2016, bajo la anotación número 01 se expresa que el Municipio de Cali transfirió el lote a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA- a título de permuta, acto que quedo consignado en la Escritura Pública nro. 1070 de 24 de marzo de 1959 de la Notaría Segunda de Cali.

### **2.3. Revisión y confirmación del área del predio y de los linderos que aparecen en la documentación legal.**

#### **A. Predio 1**

La información encontrada y consultada respecto del área y linderos de los predios donde se encuentra ubicada la institución educativa es tomada de Escritura Pública Nro. 1000 de 20 de marzo de 1959 de la Notaría Segunda de Cali, y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria 370-199488 de 12 de mayo de 2016, documentos que contienen lo siguiente:

Lote con un área de 50.000 metros cuadrados alinderados así:

Norte: en parte, en extensión de 84,50 metros con la carrera 2ª ya construida y en parte en 258 metros con prolongación de la misma carrera 2ª en proyecto de por medio con terreno de propiedad de Hernando Domínguez e Hijos S.

Sur: con propiedad del Municipio de Cali en 100 metros en dirección occidente a oriente partiendo de la autopista Meléndez Cali- Jamundí (calle 51) en 20,03 metros en dirección Norte – Sur y en 258 metros en dirección occidente – Oriente hasta la calle 52 en proyecto.

Oriente: en extensión de 143,23 metros con la calle 52 en proyecto de por medio con propiedad de Hernando Domínguez e Hijos S.A.

Occidente: en parte con la autopista Meléndez Cali – Yumbo (calle 51) en una extensión de 107,70 metros partiendo en dirección Norte – Sur de la intersección de la autopista con la carrera 2ª y en otra parte con 20.03 metros con propiedad del Municipio de Cali.

Se advierte que en el certificado de tradición y libertad bajo la anotación 002 a través de la Escritura Pública Nro. 1070 de 24 de marzo de 1959 de la Notaría Segunda de Cali se registró una permuta parcial de 20.000 metros cuadrados a favor del Municipio de Cali. De modo que el área restante son 30.000 metros cuadrados.

#### **B. Predio 2**

Conforme a lo que se advirtió en el anterior literal, el predio que se pasa a describir es aquel que el Municipio de Cali dio a favor del SENA bajo el título de permuta, de modo que se toma la información consignada en la Escritura Pública Nro. 1070 de 23 de marzo de 1959 de la Notaría Segunda de Cali, y la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria 370-199487 de 12 de mayo de 2016, documentos que contienen lo siguiente:

Lote con un área de 28.264,80 metros cuadrados alinderados así:

**Norte:** Con propiedad del SENA en una extensión de 100 metros en dirección occidente – oriente partiendo de la autopista Meléndez Cali – Yumbo e 20 metros en dirección Norte – Sur y en 258 metros en dirección Occidente - Oriente.

**Sur:** Con propiedad de la sociedad Hernando Domínguez e Hijos S.A. en una extensión de 358 metros carrera 3ª por medio.

**Oriente:** Con propiedad de Hernando Domínguez e Hijos S.A. en una extensión de 125.20 metros.

**Occidente:** Calle 51 autopistas Oriental Meléndez – Cali – Yumbo en una extensión de 146,20 metros.

De otra parte, conforme a los documentos aportados se verifica que existen diferencias en el área del bien inmueble así:

SOPORTE	ÁREA	DIRECCIÓN
Certificados de tradición y libertad	30.000 metros cuadrados	LOTE SITIO SALOMIA
	28.264,8 metros cuadrados	LOTE URBANIZACIÓN SALOMIA
Escrituras Públicas	30.000 metros cuadrados	LOTE SITIO SALOMIA
	28.264,8 metros cuadrados	LOTE URBANIZACIÓN SALOMIA
Avalúo	92.181,52 metros cuadrados	Calle 52 Nro. 2B – 15
Recibo del Impuesto Predial Unificado	NO REGISTRA	Calle 52 Nro. 2B – 15
Levantamiento Topográfico	93.991,96 metros cuadrados	No registra
<b>ÁREA LEGAL</b>	<b>58.264,8 metros cuadrados</b>	

Así las cosas, teniendo en cuenta que existe una variación entre el área legal y el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital, para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa se recomendará adoptar la menor área, que para este caso, es la indicada en los certificados de tradición y escrituras públicas, es decir, 58.264,8 metros cuadrados.

#### 2.4. Naturaleza jurídica del inmueble

Para poder definir este punto en específico, es necesario contar con información dada por la Curaduría u Oficinas de Planeación encargadas de indicar la naturaleza del bien. Sin embargo es importante resaltar que en virtud del artículo 1º de la Ley 119 de 1994, el SENA es un establecimiento público del orden nacional con personería Jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrita al Ministerio del Trabajo según el Decreto 4108 de 2011; por consiguiente los inmuebles que se encuentran bajo su propiedad están clasificados como Bienes Fiscales, es decir, con fundamento del inciso final del Artículo 674 del Código Civil son aquellos que pertenecen al Estado pero no están al servicio libre de la comunidad, sino destinados al uso privativo de la administración, para los fines que le son propios.

#### 2.5. Gravámenes, Limitaciones y medidas cautelares

De conformidad con el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 370-199488 de 12 de mayo de 2016, se verifica que sobre el bien inmueble existen las siguientes particularidades que limitan el dominio:

a. A través de la Resolución 0169 Se la Secretaría de Cali se estableció una valorización por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado 21 Megaobras autorizado por el Acuerdo 0241 de 2008, modificado por el Acuerdo Nro. 061 de 2009 (Anotación nro. 03).

Por su parte el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 370-199487 de 12 de mayo de 2016, se verifica que sobre el bien inmueble existen las siguientes particularidades que limitan el dominio:

a. A través de la Resolución 0169 Se la Secretaría de Cali se estableció una valorización por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado 21 Megaobras autorizado por el Acuerdo 0241 de 2008, modificado por el Acuerdo Nro. 061 de 2009 (Anotación nro. 02).

## 2.6. Impuestos y Contribuciones

En virtud del Decreto Extraordinario Nro. 411.0.20.259 de 6 de mayo de 2015 “Por el cual se compilan los Acuerdos 0321 de 2011, 338 de 2012, 339 de 2013, 346 de 2013, 357 de 2013 y 380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario municipal”, el predio en el cual se encuentra ubicada Centro Salomia: Centro De Electricidad Y Automatización Industrial – Ceai Centro De Diseño Tecnológico Industrial, Centro Nacional De La Asistencia Técnica A La Industria Astin, Centro De Gestión Tecnológica De Servicios del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA-, debe pagar los siguientes tributos:

1. - Impuesto Predial Unificado
2. - Sobretasa al medio ambiente
- 3.- Alumbrado Público

El predio según los últimos recibos de pago del impuesto predial se encuentra al día en los citados tributos. No se cuenta con el recibo de energía con el cual se pueda constatar que el tributo de alumbrado público este al día.

## 2.7. Servicios Públicos Domiciliarios

El Centro Salomia: Centro De Electricidad Y Automatización Industrial – Ceai Centro De Diseño Tecnológico Industrial, Centro Nacional De La Asistencia Técnica A La Industria Astin, Centro De Gestión Tecnológica De Servicios del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA- conforme al avalúo del IGAC cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, teléfono, internet, recolección de basuras y gas domiciliario.

## 2.8. Conclusiones y recomendaciones

1. Una vez analizados y verificados los soportes documentales y teniendo en cuenta que se advirtió que existe una variación significativa entre el área legal y el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital (el cual refleja la realidad del predio), para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa se adoptará la menor área que para este caso es la indicada es la indicada en los certificados de tradición y escrituras públicas, es decir, 58.264,8 metros cuadrados. De querer adoptarse la mayor área, la cual esta descrita en el levantamiento topográfico, el SENA debería realizar un procedimiento de aclaración y corrección de áreas y linderos, para así, una vez estén legalizadas las nuevas áreas y linderos, la entidad pueda adoptar las decisiones presupuestales pertinentes en la ejecución de sus proyectos prioritarios y de expansión sin afectar predios colindantes.

Sin perjuicio de lo anterior, es pertinente que el SENA adelante el procedimiento de aclaración y corrección de áreas y linderos, para lo cual deberá acudir a lo previsto en la Instrucción Administrativa Conjunta 01 de IGAC y 11 de la Superintendencia del 20 de mayo de 2010 el cual determina lo siguiente:

## Corrección de áreas

La corrección a nivel catastral puede tener lugar por tratarse de áreas mal calculadas. En estos casos, se cuenta con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de ellas está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales.

En este evento, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en campo lo expuesto en los títulos registrados y si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales, mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral a presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición. Lo anterior deberá verificarse por la autoridad mediante (i) visita de campo, (ii) citación a todos los interesados en el trámite, y (iii) decreto y práctica de pruebas para decidir a través de la resolución catastral individual. De conformidad con este acto administrativo y según sea lo aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

Aunado lo anterior, previo a realizar los procedimientos descritos se recomienda acercarse al IGAC con el fin de verificar los planos e información cartográfica con la que esta pueda contar, así como confirmar si esta autoridad ya se realizó algún proceso de actualización para el predio ubicado en este Municipio. De comprobarse que la información no corresponde, realizar los procedimientos mencionados allegando no solo los títulos y certificados pertinentes sino también es necesario allegar información topográfica y demás estudios técnicos que soporten la solicitud de actualización y/o corrección.

2. En relación con el gravamen “VALORIZACIÓN”, consiste en la compensación que una persona natural o jurídica paga al Estado obligatoriamente con ocasión de una obra realizada por él con fines de utilidad pública, pero que proporciona beneficios especiales a los propietarios particulares.

Se advierte que una vez inscrita la valorización no pueden registrarse escrituras públicas de ninguna naturaleza, ni sucesiones, ni división material, ni diligencias de remate (Artículo 13 Dcto Ley 1604 de 1966, decreto reglamentario 1394 de 1970 artículo 61 y artículo 14 del acuerdo No. 10 de 1968 de la junta directiva del Incora).

3. Se recomienda englobar los bienes teniendo en cuenta que son de un mismo propietario y son colindantes.

4. Igualmente es necesario realizar una actualización en la documentación legal del Predio, Predial y Catastral, en lo que a la nomenclatura se refiere ya que difieren estos documentos a la que se encuentra en la Escritura Pública y el Certificado de Tradición y Libertad. La nomenclatura es fundamental para que cualquier propiedad quede inscrita de manera correcta en el Catastro Municipal.

El IGAC requiere de esta para el reconocimiento predial, la formación y actualización catastral. Además, socialmente Facilita la orientación de los usuarios, agiliza los servicios de emergencia, entrega de correo, etc.

Para el tema de la Nomenclatura es preciso tener en claro lo siguiente:

- La expedición del Certificado de Nomenclatura consiste en ratificar la existencia de un predio asignando una relación alfanumérica que permite identificar las vías y edificaciones siguiendo un sentido de orientación pre-determinado.
- La Asignación de Nomenclatura consiste en asignar nomenclatura a un nuevo predio, debido que se ha generado producto de un desenglobe o englobe de predios. Son los casos en los que el usuario no tiene una nomenclatura que le permita identificar y ubicar su predio.
- La modificación o corrección de Nomenclatura consiste modificar la nomenclatura asignada a un predio, debido que se ha cambiado de posición el acceso principal al inmueble, que puede ser producto de una remodelación arquitectónica. Es el documento mediante el cual se corrige la identificación alfanumérica de un predio basado en su ubicación espacial respecto a las calles y carreras.

Para el presente caso, se debe hacer una actualización de nomenclatura en el certificado de tradición y libertad y una vez se cuente con esta se deberá solicitar el ajuste en los demás documentos en los que se identifique el predio.

5. Teniendo que en cuenta que en virtud del Artículo 674 del Código Civil los bienes del SENA son bienes fiscales puesto que constituyen instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales como lo es la educación, de modo que son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos. Ahora bien, los bienes de propiedad de las entidades de derecho público (bienes fiscales), también tienen derecho a que se les proteja su propiedad. Dichos bienes fiscales son del Estado quien los tiene por intermedio de sus entes territoriales con tratamiento semejante al de la propiedad privada y su uso no pertenece generalmente a todos los habitantes. Estos bienes tienen como característica que son enajenables, imprescriptibles y embargables y se rigen, por norma general, por la legislación común.

Así las cosas, la condición de imprescriptibilidad está contenida en el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso el cual prevé:

*ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:*

*[...]*

*4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.*

*El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público [...].*







# 3

DIAGNÓSTICO  
**NORMATIVO**



### 3.1. Generalidades

#### 3.1.1. Localización

La sede donde se desarrolla el “Complejo Salomia” del SENA con dirección CL 52 # 2B-15, se encuentra ubicada en el departamento de Valle del Cauca (Ilustración 3), en el área urbana del municipio de Santiago de Cali (Ilustración 4). El predio se localiza en el barrio “El Sena” que hace parte de la Unidad de Planeación Urbana Industrial de la Comuna 5 (Ilustración 5 y 6), según la información registrada en el POT de Santiago de Cali Acuerdo 0373 de 2014, en el Mapa 47 Unidades de Planificación Urbana.



Ilustración 3. Localización del municipio de Santiago de Cali en el departamento de Valle del Cauca.  
Fuente: Es.wikipedia.org. "Santiago de Cali, Valle del Cauca" (28 de abril/ 2016)

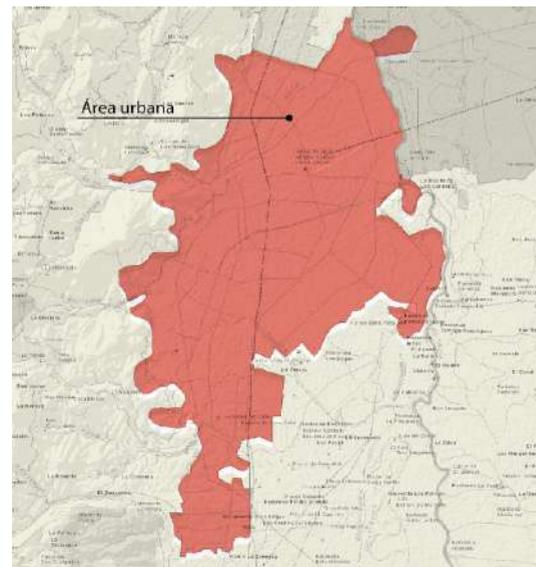


Ilustración 4. Localización área urbana del municipio.  
Fuente: maps.google.com. Cali. (2016). Cali. (28 abril/2016).

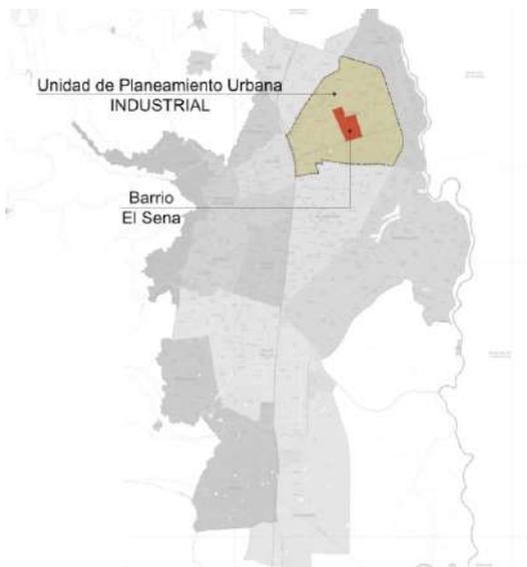


Ilustración 5. Unidades de Planeación Urbana del municipio de Santiago de Cali.  
Fuente: POT 2014. Mapa 47 unidades de planificación urbana.



Ilustración 6. Localización del Barrio El Sena en la unidad de planeación urbana Industrial del municipio.  
Fuente: POT 2014, Mapa 47 unidades de planificación urbana.

Tabla 1. Localización del predio.

### 3.1.2. Información del sector

El sector de El Sena, ubicado en la zona central de la cabecera municipal de Santiago de Cali, está enmarcado por los siguientes límites;

**Norte:** Por la Carrera 1D, con el barrio Los Andes.

**Oriente:** Por la calle 56, con los barrios La Riviera y Villa del Prado.

**Sur:** Por la carrera 5, con la Base Aérea Marco Fidel Suarez.

**Occidente:** Por la calle 46C, con el barrio Salomia.

El Sector cuenta con buenas vías de acceso como son la Carrera 1 Norte, la Autopista Oriental (Calle 70), la Carrera 5 y la Calle 52. Las dos primeras de ellas, vías de la red principal, por donde transita el sistema de transporte masivo MIO, de varias calzadas pavimentadas, delimitadas y en regulares condiciones de mantenimiento y conservación y las otras dos, de la red secundaria, pavimentadas, de un solo carril, con varias calzadas.

El servicio de transporte público es facilitado a la comunidad por medio de rutas alimentadoras del sistema de transporte masivo integrado de Occidente MIO y rutas de buses, busetas urbanas, colectivos y taxis que transitan principalmente por La Carrera 5 y Carrera 1D y par las Calles 52 y 56, según Informe de Avalúo Comercial Urbano 2013. El servicio de transporte público es facilitado por rutas del SITM. Las rutas más cercanas de transporte público son la Ruta de la carrera 1 al norte, con las estaciones “Salomia” y “Flora Industrial”, la Carrera 2 es considerada una Ruta Pretroncal y la Calle 12 y la Carrera 3 son rutas Pretroncales y Rutas alimentadoras del SITM, según información contenida en el POT sobre el Sistema Integrado De Transporte Masivo - SITM.

El sector cuenta con andenes, sardineles, vías vehiculares pavimentadas, servicio de alumbrado público y recolección de basuras. El predio cuenta con la cobertura de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía por la Empresa EMCALI, la cual es la prestadora de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones en la ciudad de Cali y su área de influencia.

### 3.1.3. Información del predio

La sede la conforman dos predios, localizados en la Calle 52 Nro. 2B - 15, cada uno con información catastral y jurídica independiente. A continuación se presenta la información de identificación de la sede:

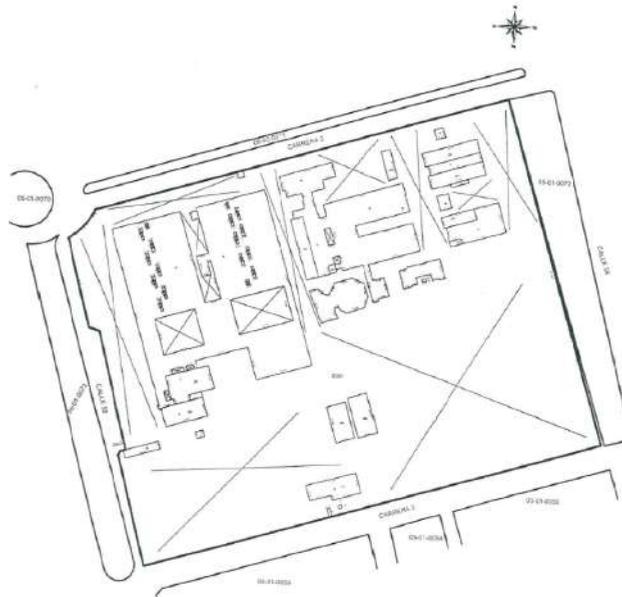


Ilustración 7. Identificación lotes del SENA en la manzana.  
Fuente: Manzana Catastral



Ilustración 8. Fachada desde Calle 52.  
Fuente: (2016). Google.com.co. (5 mayo/2016).



Ilustración 9. Fachada desde Carrera 2.  
Fuente: (2016). Google.com.co. (5 mayo/2016).

<b>Dirección</b>	Carrera 2a Calle 52 (Fuente: Escritura Pública 1000 20-03-1959 Notaria 2° de Cali) CL 52 # 2B-15 (Fuente: Informe de Avalúo Comercial Urbano 2013)
<b>Barrio</b>	SAN VICENTE (Fuente: Fuente: Mapa 47 unidades de planificación urbana, POT)
<b>Código catastral</b>	7600101020900680018000000 (Fuente: IGAC, 5/05/2016)
<b>Chip</b>	-No aplica
<b>Número predial</b>	W002500010000 (Fuente: Radicado No. 2016413220044131 fecha 30-06-2016, Departamento Administrativo de Planeación, Alcaldía Santiago de Cali)
<b>Matrícula inmobiliaria</b>	370-199488 y 370-199487 (Fuente: Certificado de tradición y Libertad. Expedido el 12 de mayo de 2016 por la oficina de instrumentos públicos de Cali)

Tabla 2. Identificación del predio

### 3.1.4. Linderos y dimensiones según escrituras

Los linderos y dimensiones del predio 1 fueron tomados con base a la información jurídica relacionada en la Tabla 3, y del predio 2 fueron tomados con base a la información jurídica relacionada en la Tabla 4. De este modo los lotes en que se desarrolla la sede cuenta con un área total aproximada de 58.264,80 m<sup>2</sup> y sus linderos y dimensiones están registrados a continuación;

DOCUMENTACIÓN LEGAL (Certificado de tradición y libertad 370-199488)		
Número/ Fecha	Notaria	Modo de adquisición
Escritura Pública 1474 de marzo 30 de 1957 y 623 del 27 de febrero de 1959*	Notaria 2° de Cali	Zona verde cedida de 4108m <sup>2</sup>
Escritura Pública 1000 20-03-1959	Notaria 2° de Cali	-
Escritura Pública 1070 24-03-1959	Notaria 2° de Cali	Contrato de permuta

Tabla 3. Información jurídica, predio 1

DOCUMENTACIÓN LEGAL (Certificado de tradición y libertad 370-199487)		
Número/ Fecha	Notaría	Modo de adquisición
Escritura Pública 1474 de marzo 30 de 1957 y 623 del 27 de febrero de 1959*	Notaría 2° de Cali	Zona verde cedida de 4108m2
Escritura Pública 1070 24-03-1959	Notaría 2° de Cali	Contrato de permuta

Tabla 4. Información jurídica, predio 2.

### 3.1.5. Predio 1 (Escritura 1.000)

Según Escritura Pública No. 1000 del 20-03-1959, es un Lote de terreno semi-urbanizado, ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Cali, el cual tiene un área superficial de 50.000m<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes linderos.

LINDEROS	
Norte	En parte en extensión de ochenta y cuatro metros cincuenta centímetros (84,50mts) con la carrera 2ª, ya construida y en parte, en doscientos cincuenta y ocho metros (258mts) con prolongación de la misma carrera 2ª, en proyecto, de por medio, con terreno de propiedad de Hernando Domínguez e Hijos S.A.
Oriente	en extensión de ciento cuarenta y seis metros con veintitrés centímetros (143,23mts) con calle 52 (en proyecto) de por medio, con propiedad de Hernando Domínguez e Hijos S.A.
Sur	con propiedad del Municipio de Cali, en cien metros (100mts) en dirección occidente a oriente partiendo de la autopista Meléndez Cali-Jamundí (Calle 51); en veinte metros con tres centímetros (20,03) en dirección Norte-Sur y en doscientos cincuenta y ocho metros (258mts) en dirección occidente-oriental, hasta la Calle 52 (en proyecto)
Occidente	en parte con autopista Meléndez Cali-Yumbo (Calle 51) en extensión de ciento siete metros con setenta centímetros (107,70mts) partiendo en dirección NORTE-SUR, de la intersección de la autopista con la carrera 2ª; y en parte con veinte metros tres centímetros (20,03mts) con propiedad del Municipio de Cali.

Tabla 5. Linderos Lote de mayor extensión del Predio 1.  
Fuente: Escritura Pública 1000 del 20 de marzo de 1959.

Tanto el lote en compra-venta, como la zona adyacente de propiedad del Municipio de Cali con destino a zonas verdes con un área de 4.108m<sup>2</sup> cedida, constituyen un solo globo de terreno delimitado con calles en la siguiente forma:

LINDEROS	
Norte	con la futura carrera 2ª con anchura de 30 metros
Oriente	con la futura calle 52 con anchura de 30 metros
Sur	con la futura carrera 3ª, con una anchura de 20 metros
Occidente	con la actual calle 51, con anchura de 42 metros

Tabla 6. Linderos Lote del Predio 1.  
Fuente: Escritura Pública 1000 del 20 de marzo de 1959.

De igual manera, el SENA cede a título de permuta parcial a favor del Municipio de Cali a perpetuidad 20.000 metros cuadrados (\*estos 20.000m<sup>2</sup> no están alinderados. La descripción que sigue es el predio de mayor extensión de 50.000m<sup>2</sup> de la escritura anterior), o sea el 40% del área adquirida en la escritura anterior (Escritura 1000 20 de marzo 1959), con destino exclusivo a zonas verdes a título de permuta por el área que el Municipio a su vez transfiere al SENA por esta misma escritura, para la construcción de edificios del Centro de Aprendizaje en la ciudad de Cali.

El predio 1 quedó con un área de 30.000m<sup>2</sup> de propiedad del Sena y 20.000,00m<sup>2</sup> de propiedad del municipio de Cali, que de acuerdo con la Escritura pública 1070 del 24-03-1959 esta alinderado así;

LINDEROS	
Norte	Con propiedad de Hernando Domínguez S. e Hijos S.A. Kra. 2ª de por medio, en una extensión de 343 metros
Oriente	con propiedad de Sociedad de Hernando Domínguez S. e Hijos S.A. en una extensión de 146,20 metros
Sur	con predio del Municipio de Cali, en extensión de 358 metros
Occidente	con calle 51 o autopista Meléndez-Cali-Yumbo, en una extensión de 131 metros y en 20 metros con propiedad del Municipio de Cali.

Tabla 7. Linderos Lote de mayor extensión del Predio 1.  
Fuente: Escritura Pública 1070 del 24-03-1959

### 3.1.6. Predio 2 (Escritura 1.070)

Según Escritura Pública No. 1070 del 24 de marzo de 1959, el Municipio cede a título de permuta a favor del SENA el área de 28.264.80m<sup>2</sup> (\*área no alinderada), lo mismo que el derecho a la administración y la correlativa obligación para la entidad SENA, de construir los parques, jardines y campos de deportes en el área total de 38.843,20m<sup>2</sup>(\*área no alinderada), que para zonas verdes queda dentro de los linderos establecidos en esta escritura, para los terrenos de propiedad del SENA y del Municipio, cuyos linderos generales son;

LINDEROS	
Norte	con propiedad del SENA en una extensión de cien metros en dirección occidente oriente, partiendo de la autopista Meléndez Cali-Yumbo, en veinte metros en dirección Norte-Sur y en doscientos cincuenta y ocho metros en dirección Occidente-Oriente
Oriente	con propiedad de la Sociedad Hernando Domínguez e Hijos S.S., en una extensión de 126.20 metros
Sur	Con propiedad de la sociedad Hernando Domínguez e Hijos S.S., en una extensión de 358 metros, Kra. 3ª por medio
Occidente	Calle 51, autopista Oriental Meléndez-Cali-Yumbo en una extensión de 146.20m.

Tabla 8. Linderos Lote del Predio 2.  
Fuente: Escritura Pública 1070 del 24 de marzo de 1959

Los 28.264.80m<sup>2</sup> son el 60% del globo de terreno que para zona verde fue cedido al Municipio en parte por el señor Hernando Domínguez S, e Hijos (Escritura 1464 de marzo 30 de 1957 Notaria 2 de Cali (\*FALTA Escritura) y en parte por la sociedad Hernando Domínguez S, e Hijos S.A. (Escritura 4439 del 25 de septiembre de 1958 Notaria 2 de Cali y 0632 del 27 de febrero de 1959 Notaria 2 de Cali\* (\*FALTAN Escrituras), cuyos linderos especiales son;

Un globo de terreno conformado por los dos lotes alinderados cuya área total es de treinta y ocho mil ochocientos cuarenta y tres con veinte metros cuadrados (38.843.20m<sup>2</sup>). (Estos linderos describen un área de 47.179m<sup>2</sup>)

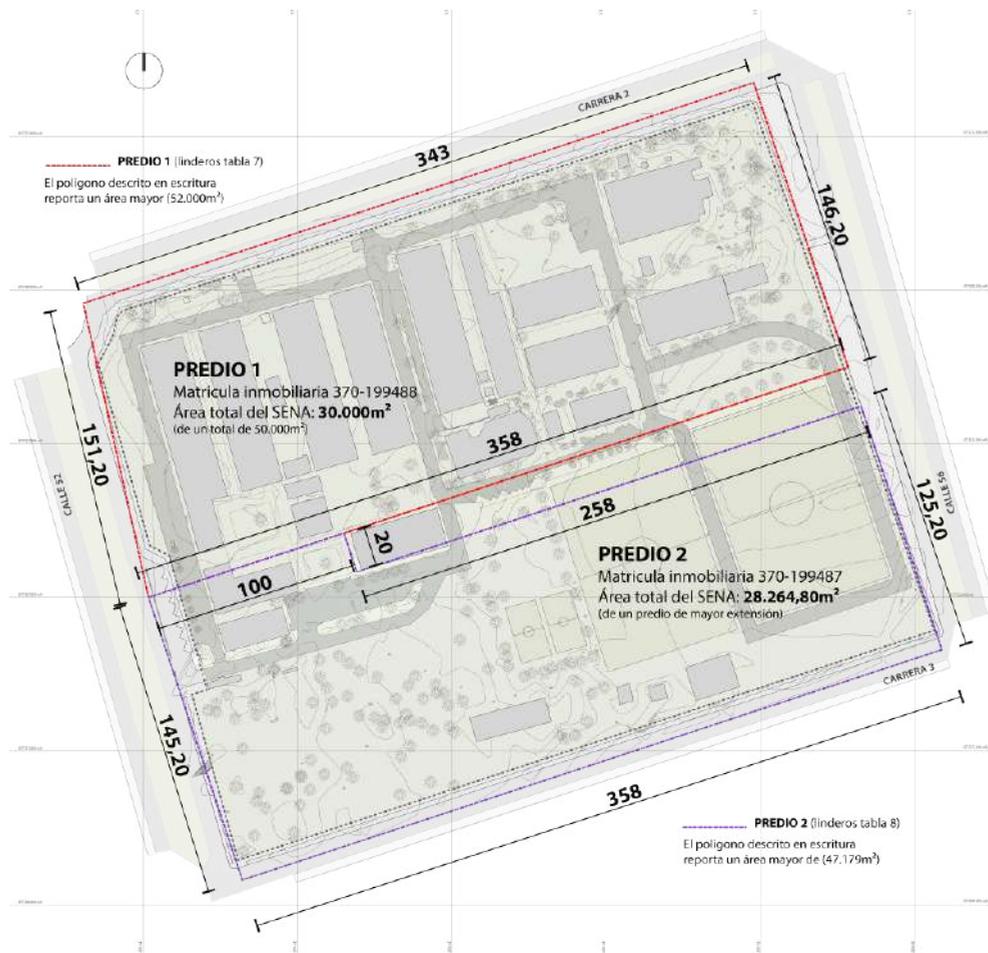


Ilustración 10. Relación de Linderos descritos en Escrituras Públicas con Levantamiento Topográfico UD.  
Fuente: Elaboración área normativa UD, fecha elaboración: 30/11/2016.

#### Nota:

- El área legal de terreno tomada para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa es la sumatoria de áreas registradas en los certificados de tradición y libertad (370-199488 y 370-199487) de 58.264,8m<sup>2</sup>.
- Es recomendable un proceso de cabida y linderos. Hasta tanto, no es posible identificar y localizar los predios del SENA y los predios del Municipio de Cali con sus respectivos linderos dentro del Complejo Salomia.

## 3.2. Información técnica

### 3.2.1. Información urbanística

Como base para la elaboración del diagnóstico normativo se tomó la información contenida en documentos tales como plano topográfico, manzana catastral, el Informe de Avalúo Comercial Urbano (2013), entre otros, los cuales están registrados en la siguiente tabla.

INSUMO	DIGITAL	FÍSICO	OBSERVACIONES
Plano topográfico	x	-	Levantamiento topográfico realizado en noviembre de 2016 por la Universidad Distrital, a cargo del topógrafo Juan Carlos Latorre Bohórquez.
Manzana catastral	x	-	Sector: W-0025A Actualización: 2004 (Desactualizada).
Avalúo	x	-	Radicación N° 8002013ER10591-05 06 de septiembre de 2013.

Tabla 9. Información urbanística

### 3.2.2. Análisis área de terreno

INSUMO	ÁREA (Ha, m2)	OBSERVACIONES O LINDEROS																																																																																																																																																																																																
Área topográfico	93.991, 96m2	<p>Área total del Complejo Salomia  Distancias tomadas del levantamiento topográfico UD (Ver Ilustración 9)  <b>Norte:</b> del punto 21 al 39 329,103m  <b>Oriente:</b> del punto 11 al 21271,78m  <b>Sur:</b> del punto 1 al 11 316,133m  <b>Occidente:</b> del punto 39 al 1 291,067m</p>																																																																																																																																																																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">CUADRO DE COORDENADAS DE LINDERO</th> </tr> <tr> <th>DE</th> <th>HASTA</th> <th>DISTANCIA</th> <th>PUNTO</th> <th>NORTE</th> <th>ESTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>877221.663</td> <td>1732771.275</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>22.75</td> <td>2</td> <td>877228.823</td> <td>1732792.874</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>3</td> <td>9.99</td> <td>3</td> <td>877231.955</td> <td>1732802.359</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>4</td> <td>42.36</td> <td>4</td> <td>877245.351</td> <td>1732842.546</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>5</td> <td>22.08</td> <td>5</td> <td>877252.254</td> <td>1732863.519</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>6</td> <td>16.83</td> <td>6</td> <td>877257.662</td> <td>1732879.453</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>7</td> <td>92.33</td> <td>7</td> <td>877286.624</td> <td>1732967.125</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>8</td> <td>42.82</td> <td>8</td> <td>877300.122</td> <td>1733007.765</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>9</td> <td>36.41</td> <td>9</td> <td>877311.604</td> <td>1733042.315</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>10</td> <td>41.54</td> <td>10</td> <td>877324.689</td> <td>1733081.735</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>11</td> <td>29.03</td> <td>11</td> <td>877333.792</td> <td>1733109.297</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>12</td> <td>16.58</td> <td>12</td> <td>877349.500</td> <td>1733103.980</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>13</td> <td>27.55</td> <td>13</td> <td>877375.538</td> <td>1733094.981</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>14</td> <td>22.44</td> <td>14</td> <td>877396.804</td> <td>1733087.814</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>15</td> <td>29.91</td> <td>15</td> <td>877425.080</td> <td>1733078.068</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>16</td> <td>26.63</td> <td>16</td> <td>877450.311</td> <td>1733069.542</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>17</td> <td>25.54</td> <td>17</td> <td>877474.393</td> <td>1733061.026</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>18</td> <td>46.89</td> <td>18</td> <td>877518.875</td> <td>1733046.204</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>19</td> <td>22.44</td> <td>19</td> <td>877540.039</td> <td>1733038.751</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>20</td> <td>19.82</td> <td>20</td> <td>877558.765</td> <td>1733032.270</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>21</td> <td>33.98</td> <td>21</td> <td>877590.933</td> <td>1733021.319</td> </tr> <tr> <td>21</td> <td>22</td> <td>0.18</td> <td>22</td> <td>877590.960</td> <td>1733021.142</td> </tr> <tr> <td>22</td> <td>23</td> <td>16.26</td> <td>23</td> <td>877585.828</td> <td>1733005.710</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>24</td> <td>27.53</td> <td>24</td> <td>877577.231</td> <td>1732979.561</td> </tr> <tr> <td>24</td> <td>25</td> <td>16.80</td> <td>25</td> <td>877571.941</td> <td>1732963.621</td> </tr> <tr> <td>25</td> <td>26</td> <td>22.27</td> <td>26</td> <td>877564.918</td> <td>1732942.486</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>27</td> <td>20.89</td> <td>27</td> <td>877558.358</td> <td>1732922.654</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>28</td> <td>30.69</td> <td>28</td> <td>877548.628</td> <td>1732893.549</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>29</td> <td>30.27</td> <td>29</td> <td>877539.280</td> <td>1732864.759</td> </tr> <tr> <td>29</td> <td>30</td> <td>18.11</td> <td>30</td> <td>877533.434</td> <td>1732847.614</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE COORDENADAS DE LINDERO						DE	HASTA	DISTANCIA	PUNTO	NORTE	ESTE				1	877221.663	1732771.275	1	2	22.75	2	877228.823	1732792.874	2	3	9.99	3	877231.955	1732802.359	3	4	42.36	4	877245.351	1732842.546	4	5	22.08	5	877252.254	1732863.519	5	6	16.83	6	877257.662	1732879.453	6	7	92.33	7	877286.624	1732967.125	7	8	42.82	8	877300.122	1733007.765	8	9	36.41	9	877311.604	1733042.315	9	10	41.54	10	877324.689	1733081.735	10	11	29.03	11	877333.792	1733109.297	11	12	16.58	12	877349.500	1733103.980	12	13	27.55	13	877375.538	1733094.981	13	14	22.44	14	877396.804	1733087.814	14	15	29.91	15	877425.080	1733078.068	15	16	26.63	16	877450.311	1733069.542	16	17	25.54	17	877474.393	1733061.026	17	18	46.89	18	877518.875	1733046.204	18	19	22.44	19	877540.039	1733038.751	19	20	19.82	20	877558.765	1733032.270	20	21	33.98	21	877590.933	1733021.319	21	22	0.18	22	877590.960	1733021.142	22	23	16.26	23	877585.828	1733005.710	23	24	27.53	24	877577.231	1732979.561	24	25	16.80	25	877571.941	1732963.621	25	26	22.27	26	877564.918	1732942.486	26	27	20.89	27	877558.358	1732922.654	27	28	30.69	28	877548.628	1732893.549	28	29	30.27	29	877539.280	1732864.759	29	30	18.11	30	877533.434	1732847.614
		CUADRO DE COORDENADAS DE LINDERO																																																																																																																																																																																																
		DE	HASTA	DISTANCIA	PUNTO	NORTE	ESTE																																																																																																																																																																																											
					1	877221.663	1732771.275																																																																																																																																																																																											
		1	2	22.75	2	877228.823	1732792.874																																																																																																																																																																																											
		2	3	9.99	3	877231.955	1732802.359																																																																																																																																																																																											
		3	4	42.36	4	877245.351	1732842.546																																																																																																																																																																																											
		4	5	22.08	5	877252.254	1732863.519																																																																																																																																																																																											
		5	6	16.83	6	877257.662	1732879.453																																																																																																																																																																																											
		6	7	92.33	7	877286.624	1732967.125																																																																																																																																																																																											
		7	8	42.82	8	877300.122	1733007.765																																																																																																																																																																																											
		8	9	36.41	9	877311.604	1733042.315																																																																																																																																																																																											
		9	10	41.54	10	877324.689	1733081.735																																																																																																																																																																																											
		10	11	29.03	11	877333.792	1733109.297																																																																																																																																																																																											
		11	12	16.58	12	877349.500	1733103.980																																																																																																																																																																																											
		12	13	27.55	13	877375.538	1733094.981																																																																																																																																																																																											
		13	14	22.44	14	877396.804	1733087.814																																																																																																																																																																																											
		14	15	29.91	15	877425.080	1733078.068																																																																																																																																																																																											
		15	16	26.63	16	877450.311	1733069.542																																																																																																																																																																																											
		16	17	25.54	17	877474.393	1733061.026																																																																																																																																																																																											
		17	18	46.89	18	877518.875	1733046.204																																																																																																																																																																																											
		18	19	22.44	19	877540.039	1733038.751																																																																																																																																																																																											
		19	20	19.82	20	877558.765	1733032.270																																																																																																																																																																																											
		20	21	33.98	21	877590.933	1733021.319																																																																																																																																																																																											
		21	22	0.18	22	877590.960	1733021.142																																																																																																																																																																																											
		22	23	16.26	23	877585.828	1733005.710																																																																																																																																																																																											
		23	24	27.53	24	877577.231	1732979.561																																																																																																																																																																																											
		24	25	16.80	25	877571.941	1732963.621																																																																																																																																																																																											
		25	26	22.27	26	877564.918	1732942.486																																																																																																																																																																																											
26	27	20.89	27	877558.358	1732922.654																																																																																																																																																																																													
27	28	30.69	28	877548.628	1732893.549																																																																																																																																																																																													
28	29	30.27	29	877539.280	1732864.759																																																																																																																																																																																													
29	30	18.11	30	877533.434	1732847.614																																																																																																																																																																																													

		<table border="1"> <tbody> <tr><td>30</td><td>31</td><td>11.78</td><td>31</td><td>877529.779</td><td>1732836.417</td></tr> <tr><td>31</td><td>32</td><td>6.41</td><td>32</td><td>877527.734</td><td>1732830.347</td></tr> <tr><td>32</td><td>33</td><td>4.64</td><td>33</td><td>877526.328</td><td>1732825.929</td></tr> <tr><td>33</td><td>34</td><td>15.17</td><td>34</td><td>877521.497</td><td>1732811.545</td></tr> <tr><td>34</td><td>35</td><td>20.37</td><td>35</td><td>877515.109</td><td>1732792.205</td></tr> <tr><td>35</td><td>36</td><td>16.16</td><td>36</td><td>877510.092</td><td>1732776.842</td></tr> <tr><td>36</td><td>37</td><td>21.42</td><td>37</td><td>877503.266</td><td>1732756.544</td></tr> <tr><td>37</td><td>38</td><td>27.54</td><td>38</td><td>877494.578</td><td>1732730.415</td></tr> <tr><td>38</td><td>39</td><td>16.21</td><td>39</td><td>877489.709</td><td>1732714.956</td></tr> <tr><td>39</td><td>40</td><td>4.00</td><td>40</td><td>877486.627</td><td>1732712.416</td></tr> <tr><td>40</td><td>41</td><td>9.53</td><td>41</td><td>877477.344</td><td>1732710.265</td></tr> <tr><td>41</td><td>42</td><td>8.16</td><td>42</td><td>877470.039</td><td>1732706.623</td></tr> <tr><td>42</td><td>43</td><td>6.76</td><td>43</td><td>877464.122</td><td>1732703.351</td></tr> <tr><td>43</td><td>44</td><td>92.48</td><td>44</td><td>877375.077</td><td>1732728.323</td></tr> <tr><td>44</td><td>45</td><td>10.65</td><td>45</td><td>877370.201</td><td>1732737.796</td></tr> <tr><td>45</td><td>46</td><td>67.86</td><td>46</td><td>877304.865</td><td>1732756.134</td></tr> <tr><td>46</td><td>47</td><td>7.70</td><td>47</td><td>877302.520</td><td>1732748.799</td></tr> <tr><td>47</td><td>48</td><td>37.10</td><td>48</td><td>877266.750</td><td>1732758.643</td></tr> <tr><td>48</td><td>1</td><td>46.82</td><td>1</td><td>877221.663</td><td>1732771.275</td></tr> </tbody> </table>	30	31	11.78	31	877529.779	1732836.417	31	32	6.41	32	877527.734	1732830.347	32	33	4.64	33	877526.328	1732825.929	33	34	15.17	34	877521.497	1732811.545	34	35	20.37	35	877515.109	1732792.205	35	36	16.16	36	877510.092	1732776.842	36	37	21.42	37	877503.266	1732756.544	37	38	27.54	38	877494.578	1732730.415	38	39	16.21	39	877489.709	1732714.956	39	40	4.00	40	877486.627	1732712.416	40	41	9.53	41	877477.344	1732710.265	41	42	8.16	42	877470.039	1732706.623	42	43	6.76	43	877464.122	1732703.351	43	44	92.48	44	877375.077	1732728.323	44	45	10.65	45	877370.201	1732737.796	45	46	67.86	46	877304.865	1732756.134	46	47	7.70	47	877302.520	1732748.799	47	48	37.10	48	877266.750	1732758.643	48	1	46.82	1	877221.663	1732771.275
30	31	11.78	31	877529.779	1732836.417																																																																																																															
31	32	6.41	32	877527.734	1732830.347																																																																																																															
32	33	4.64	33	877526.328	1732825.929																																																																																																															
33	34	15.17	34	877521.497	1732811.545																																																																																																															
34	35	20.37	35	877515.109	1732792.205																																																																																																															
35	36	16.16	36	877510.092	1732776.842																																																																																																															
36	37	21.42	37	877503.266	1732756.544																																																																																																															
37	38	27.54	38	877494.578	1732730.415																																																																																																															
38	39	16.21	39	877489.709	1732714.956																																																																																																															
39	40	4.00	40	877486.627	1732712.416																																																																																																															
40	41	9.53	41	877477.344	1732710.265																																																																																																															
41	42	8.16	42	877470.039	1732706.623																																																																																																															
42	43	6.76	43	877464.122	1732703.351																																																																																																															
43	44	92.48	44	877375.077	1732728.323																																																																																																															
44	45	10.65	45	877370.201	1732737.796																																																																																																															
45	46	67.86	46	877304.865	1732756.134																																																																																																															
46	47	7.70	47	877302.520	1732748.799																																																																																																															
47	48	37.10	48	877266.750	1732758.643																																																																																																															
48	1	46.82	1	877221.663	1732771.275																																																																																																															
Área folio de matrícula inmobiliaria 370-199488 (Predio 1)	30.000m2	Cabida y linderos contenidos en la escritura #1000 del 23-03-59 Notaría 2 de Cali. +SENA cede a título de permuta al Municipio de Cali a perpetuidad 20.000m2 (40% del lote adquirido a la urbanización Salomia Ltda. Mediante escritura 1000/59 - Notaría 2a de Cali) para zonas verdes.																																																																																																																		
Área escritura pública No. 1000 (20-03-1959)	30.000m2 de un solo globo de terreno	Lote de mayor extensión: Norte: 84.50m con la carrera 2ª, en parte 258m con prolongación de la misma carrera 2ª, de por medio, con terreno de propiedad de Hernando Domínguez e Hijos S.A. Sur: con Municipio de Cali en 100m, en dirección occidente a oriente desde calle 51 en 20,03 en dirección Norte-Sur y en 258m en dirección occidente-oriente, hasta la Calle 52. Oriente: 143,23m con calle 52 Occidente: con Calle 51 en 107.70m partiendo en dirección NORTE-SUR de la intersección de la autopista con la carrera 2ª y 20,03m con propiedad del Municipio de Cali. Incluye 4.108m2 de zona verde cedida por escritura 1474 de marzo 30 de 1957 y 632 del 27 de febrero de 1959)*																																																																																																																		
Área folio de matrícula inmobiliaria 370-199487 (predio 2)	28.264.80m2	Cabida y linderos contenidos en la escritura #1070 del 24-03-59 Notaría 2 de Cali.																																																																																																																		
Área escritura pública No. 1070 (24-03-1959)	28.264.80m2	<b>Norte:</b> Con propiedad del SENA en 100m occidente-oriente, 20m norte-sur, 258m occidente-oriente <b>Sur:</b> 358m con Kra. 3 <b>Oriente:</b> con Sociedad Hernando Domínguez e Hijos S.A. en 126,20m <b>Occidente:</b> con calle 51 en 146.20m.  Municipio de Cali cede al Sena a título de permuta 28.264.80m2 para construcción de edificios.																																																																																																																		
Área del predio según licencia de construcción y/o urbanismo*	-	- Solicitud en trámite, mediante Oficio UCUD-16-2549 ante Archivo Central Oficina De Planeación de Cali.																																																																																																																		
Área impuesto predial	-	Impuesto predial con factura No. 000028894273 expedida el 10-Feb-2016 por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Municipio de Santiago de Cali.																																																																																																																		

Tabla 10. Área de terreno, Lote 1 y Lote 2.

**Nota:**

- El área de terreno tomada para el diagnóstico normativo para la sede es el total de los predios 1 y 2, de 58.264,8m<sup>2</sup>, que corresponde al área legal, relacionada en los certificados de tradición y libertad 370-199488 (Predio 1) y 370-199487 (predio 2).

**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**

Ilustración 11. Polígono, levantamiento topográfico y referencia a zonas con bloques construidos.  
Fuente: Levantamiento topográfico realizado en noviembre de 2016, por la Universidad Distrital.

### 3.2.3. Estado legal de la construcción existente

No hay información que evidencie la presencia de licencias urbanísticas y/o de construcción en el predio en Curaduría Urbana 1 (Contestación oficio CU1.AD.8R-1403-2016 del 25 de noviembre de 2016, Fecha: 15/12/2016) o en Curaduría Urbana 3 (MCCG-6148-2016, Fecha: 29/11/2016). Sin embargo, mediante respuesta a solicitud de licencias en el predio, la Curaduría Urbana 2 de Cali, mediante CU2-OF-16-5448 (21/10/2016), informan que el expediente del proyecto aprobado por el Curador Urbano dos arquitecto Julián Velasco Arboleda, (Radicado N° 547 de mayo 06 de 1998, en la caja N°34) de la Calle 52 # 2B-15 se encuentra en Archivo de la Alcaldía del Municipio. La obtención del expediente está en trámite mediante solicitud ante el Archivo de la Alcaldía con Oficio UCUD-16-2549.

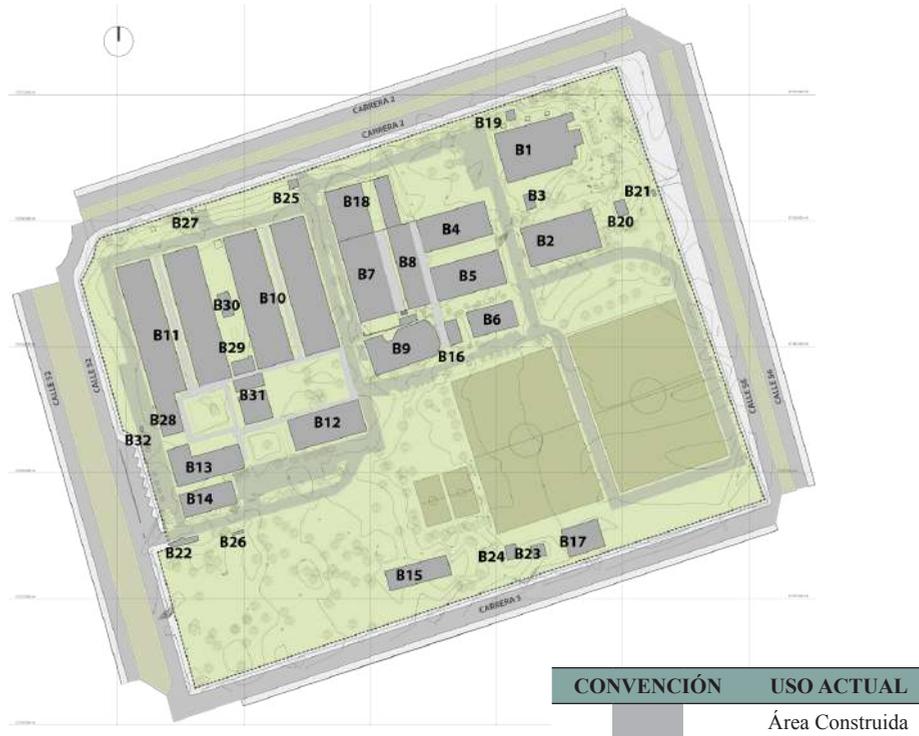
### 3.2.4. Análisis área construida

INSUMO		ÁREA (m2)	OBSERVACIONES
Área construida según licencia de construcción y/o urbanismo		-	CU2-Radicado N° 547 de mayo 06 de 1998, en la caja N°34 Solicitud en trámite, mediante Oficio UCUD-16-2549 ante Archivo Central Oficina De Planeación de Cali.
Área impuesto predial 2016		-	Impuesto predial con factura No. 000028894273 expedida el 10-Feb-2016 por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal del Municipio de Santiago de Cali.
Área avalúo comercial		18.843.00m2	IGAC
Área levantamiento arquitectónico	Área total	29.215,58m <sup>2</sup>	Áreas basadas en el levantamiento arquitectónico realizado por la Universidad Distrital (01/12/2016).
	Área primer piso	23.500,67m <sup>2</sup>	
	Área pisos restantes	5.714,91m <sup>2</sup>	

Tabla 11. Área construida SENA en el Complejo Salomia.

#### Nota:

- El área construida tomada para el diagnóstico normativo es 29.215,58m<sup>2</sup>, corresponden a la registrada en el levantamiento arquitectónico realizado por la Universidad Distrital (2016).



ÁREA POR PISO		
BLOQUE	NIVEL	ÁREA (m2)
Circulación Cubierta	Primer piso	2.286,61
Bloque 1	Primer piso	1.375,45
	Segundo piso	535,97
Bloque 2	Primer piso	1.027,37
	Segundo piso	566,76
Bloque 3	Primer piso	99,70
Bloque 4	Primer piso	873,14
Bloque 5	Primer piso	896,20
Bloque 6	Primer piso	446,62
Bloque 7	Primer piso	1.242,60
	Segundo piso	523,79
Bloque 8	Primer piso	890,71
Bloque 9	Primer piso	942,42
Bloque 10	Primer piso	3.968,96
Bloque 11	Primer piso	3.986,53
Bloque 12	Primer piso	1.048,59
	Segundo piso	985,44
Bloque 13	Primer piso	489,74
	Tercer piso	474,20
	Primer piso	491,43
Bloque 14	Segundo piso	485,34
	Tercer piso	483,12

ÁREA POR PISO		
BLOQUE	NIVEL	ÁREA (m2)
Bloque 15	Primer piso	454,40
	Segundo piso	437,56
	Tercer piso	437,56
Bloque 16	Primer piso	131,10
Bloque 17*	Primer piso	447,20
Bloque 18	Primer piso	1.191,69
Bloque 19	Primer piso	58,10
Bloque 20	Primer piso	194,48
Bloque 21	Primer piso	58,41
Bloque 22	Primer piso	118,42
Bloque 23*	Primer piso	56,72
Bloque 24*	Primer piso	219,63
Bloque 25	Primer piso	32,16
Bloque 26	Primer piso	28,25
Bloque 27	Primer piso	9,66
Bloque 28	Primer piso	344,28
Bloque 29	Primer piso	189,32
Bloque 30	Primer piso	112,69
Bloque 31	Primer piso	503,55
Bloque 32	Primer piso	8,09
TOTAL		29.215,58

Ilustración 12. Identificación y área construida en el bloque.

Fuente: Elaboración área normativa UD sobre Levantamiento arquitectónico UD. Fecha elaboración: 24/01/2017

### Conclusiones técnicas.

- Aunque el Levantamiento Topográfico registra un área considerablemente mayor (93.991,96m<sup>2</sup>), el área de terreno tomada para el desarrollo del diagnóstico integral de la institución educativa es el área legal, es decir, el área menor que resulta de la sumatoria de áreas registradas en los folios de certificado y tradición de los dos predios de 58.264,8m<sup>2</sup>, hasta tanto no se realice un proceso de cabida y linderos.
- Hasta tanto no se realice cabida de linderos o mutación catastral, no es posible identificar y localizar los predios y linderos del SENA dentro del Complejo Salomia.
- El área construida que se va a tomar para el diagnóstico normativo del lote es de 29.215,58m<sup>2</sup>, que corresponde a la registrada en el Levantamiento arquitectónico realizado por la Universidad Distrital (2016).
- No es posible reconocer la correspondencia entre cada uno de los edificios de funcionamiento del SENA y su localización en cada uno de los dos predios de propiedad del SENA al interior del Conjunto Salomia.

### 3.3. Normatividad

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT, Acuerdo municipal No. 0373 de 2014, el lote se localiza en la Unidad de Planeación Urbana (UPU) Industrial (Ilustración 6). La normativa del POT ubica al Complejo Salomia dentro de un Área de Actividad Dotacional- Equipamientos (Ilustración 19) con Tratamiento Urbanístico Dotacional Urbano-Nodo de Equipamientos (Ilustración 18).

Está ubicado en un Nodo de Equipamiento Urbano del Sena dentro de la Estrategia Funcional determinada en el modelo de ordenamiento del POT (Ilustración 13). Estos nodos se conforman por la agrupación de más de dos equipamientos que se articulan física, funcionalmente y que pueden operar y gestionarse individualmente o conjuntamente, según artículo 231 del POT (Sistema de Equipamientos).

El complejo Salomia está clasificado dentro del Subsistema de Equipamientos Colectivo Urbano de Educación (Ilustración 15). Según artículo 233 (Subsistema de Equipamientos Colectivos), los Equipamientos de Educación, son los destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de las personas para su desarrollo humano, cultural y social, en establecimientos de: educación superior, educación técnica y tecnológica, educación básica y media vocacional, educación no formal, y preescolar. De igual manera hacen parte integral de los equipamientos señalados en éste artículo, las edificaciones, instalaciones y espacios incorporados dentro del mismo predio que complementan los servicios sociales y urbanos que estos desarrollan tales como oficinas administrativas, parqueos, salones de capacitación o similares.

El uso del suelo está condicionados por la delimitación de las áreas de actividad (Equipamientos) y los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos, según artículo 293. En virtud de lo establecido en el capítulo III Sistema de equipamientos del POT, los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos se consideran permitidos en cualquier área de actividad, según artículo 295.

De igual manera, según anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” del POT y el Sistema Automatizado en línea del DAPM del municipio de Santiago de Cali, SAUL, para el Área de Actividad: Equipamientos; Tipo: Equipamientos, y Vocación: Permanencia de Uso de Equipamientos; los usos con código CIU 8541 “Educación técnica profesional”, 8542

“Educación tecnológica”, y 8523 “Educación media técnica y de formación laboral”, son de uso (PB), sujetos a formulación de Esquema de Implantación y Regularización definido en el artículo 299 (Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Esquema de Implantación y Regularización) del POT.

Según artículo 241 del POT, dentro de los nodos de equipamientos, solo se podrá destinar para la localización de un tipo de equipamiento, un máximo del sesenta por ciento (60%) del área total del nodo, el área restante deberá ser para el desarrollo de otro tipo de equipamientos. Igualmente establece que en los nodos de equipamientos se podrán desarrollar usos complementarios, conforme lo establecido en la columna “Usos comerciales y de servicios 1 en corredor urbano” del Anexo 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano”, hasta en un veinte por ciento (20%) del área construida por equipamiento, cuya localización específica será definida a través del instrumento de planeamiento del Esquema de Implantación y Regularización.

La clasificación del equipamiento por escala está determinada por tipo de equipamiento y el factor de área construida, según el artículo 235 del POT (Clasificación de Equipamientos por escalas). De esta manera el Complejo Salomia puede estar clasificado como un Equipamiento de tipo Educativo de escala Regional o Urbana.

Según artículo 236 del POT, el complejo Salomia tiene Condición de permanencia del uso de suelo como equipamiento, por ser un equipamiento colectivo dentro del perímetro urbano, señalado en el Mapa N° 34 “Permanencia de Uso de Equipamientos” y en el áreas señaladas como nodo existente en el Mapa N° 36 “Nodos de Equipamientos” del POT (Ver Ilustración 16 e Ilustración 17). El predio podrá destinarse a otro tipo de equipamiento diferente del existente, conforme las necesidades del área en materia de equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos, no obstante estos predios mantendrán la condición de permanencia del uso del suelo independientemente del tipo y escala del nuevo equipamiento que se localice allí.

El nodo de equipamientos del SENA hace parte del Subprograma de consolidación de nodos de equipamientos existentes, según artículo 487 (Programa de Consolidación de Nodos de Equipamientos en el Área Urbana). Con este se plantea el desarrollo de proyectos para la organización, regularización y mitigación de impactos producidos por los equipamientos existentes en dichos nodos, principalmente orientándose al mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y movilidad en general, mediante la adecuación de andenes y ciclo-rutas que garanticen la articulación de estas áreas con su entorno inmediato y con las estaciones de transporte público garantizando su conexión como partes de ciudad. Complementario, se plantea el desarrollo de estacionamientos que suplan las necesidades de los nodos, y la construcción de espacios de encuentro ciudadano como plazas y plazoletas que permitan un adecuado manejo de los flujos de población generados por las actividades que allí se desarrollan.

El complejo Salomia está localizado sobre un Corredor de comercio y servicios zonales representado en la Calle 52 (Ilustración 14). La Calle 52 en el tramo comprendido entre la Av. 6N y KR 5 está clasificado como uno de los Corredores zonales de actividad definidos en el artículo 283 del POT el cual, los define como ejes donde se desarrollan actividades asociadas a la vivienda, y albergan usos de menor escala para atender la zona en la cual se localizan.

El predio del SENA Complejo Salomia hace parte de la Estructura Ecológica Complementaria de escala regional y urbana que poseen elementos de la Estructura Ecológica Principal según artículo 89 (Ilustración 20). El complejo Salomia deberá implementar acciones de conservación ambiental por contener grandes áreas con cobertura arbórea significativa y representar un conjunto de lugares de uso público, encuentro ciudadano y paisaje. Estas áreas deberán aumentar o mantener su cobertura arbórea y reforzar el uso de especies nativas en su arborización, así como velar por el mantenimiento de su zona

blanda. Esta zona hace parte del patrimonio natural del municipio conforme se estipula en el artículo 107 del POT. Por tanto se prohíbe la mutilación y tala de los árboles notables, en caso de que alguno de los árboles considerados como notables, según Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) deba ser retirado para el desarrollo de un proyecto vial, deberá acogerse a lo estipulado en el artículo 107 (Patrimonio Natural) del POT.

Según artículo 91, el complejo Salomia como elemento del sistema de Equipamientos incluidos en la Estructura Ecológica Complementaria, debe recibir un manejo especial dado su valor ambiental y su aporte en el cumplimiento de los objetivos de la Estructura Ecológica Municipal.

El edificio SENA-Salomia está catalogado como Bien de Interés Cultural del ámbito municipal Uso Institucional número 110 con código BICM1-72 como Bien Inmueble de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico catalogado con nivel de Intervención de Nivel 1 Conservación Integral, de acuerdo al POT en los artículos 119, 128, al Anexo N°3 y al Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" (Ilustración 21).

A su vez, el Complejo Salomia, predio en donde está ubicado el edificio SENA SALOMIA, está catalogado con nivel de intervención 3 Conservación Contextual-Bien Inmueble de Contexto, localizado en Sector Urbano. Los Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 3-Conservación Contextual. Están catalogados en este nivel de intervención los inmuebles que conforman las zonas de influencia tanto de sectores urbanos como de espacios públicos y bienes inmuebles de interés cultural (Ilustración 21).

Lo anterior se resume en la siguiente tabla.

<b>Instrumento normativo, modificaciones o anexos</b>	POT municipal. Acuerdo 0373 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”
<b>Concepto de norma</b>	Concepto Normatividad emitido por la Curaduría Urbana 2, CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
	Departamento Administrativo de Planeación, Radicado No.: 2016413220055971 (19/08/2016)
	Departamento Administrativo de Planeación, Radicado No.: 2016413230044421 (01/07/2016)
	Departamento Administrativo de Planeación, Radicado No.: 2016413220043131 (27/06/2016)
<b>Concepto de Esquema Básico</b>	SOU-16725-DAP-2012 (fecha de expedición: 23/11/2012. Vigencia de dos (2) años a partir de la fecha.
<b>Modelo de Ordenamiento (Estrategia Funcional)</b>	NODO DE EQUIPAMIENTO URBANO El Modelo de Ordenamiento Territorial se ilustra en el Mapa N°1 “Modelo de Ordenamiento” según artículo 4. Modelo de Ordenamiento Territorial del POT) (Ilustración 13)
<b>Tratamiento</b>	DOTACIONAL URBANOS - NODO DE EQUIPAMIENTOS URBANOS Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos urbanísticos” según Artículo 301 Definición de los Tratamientos Urbanísticos del POT. (Ver Ilustración 18)
<b>Área de actividad</b>	DOTACIONALES La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de actividad” según artículo 288 Clasificación General de las Áreas de Actividad del POT. (Ver Ilustración 19)
<b>Centralidad</b>	CORREDOR COMERCIO Y SERVICIOS ZONALES – Calle 52 (Corredor de comercio y servicios zonales) Las centralidades están delimitadas en el Mapa N° 40 “Centralidades y Corredores de Actividad” el cual hace parte integral del presente Acto y en el artículo 283 Estructura Ecológica Complementaria del POT. (Ver Ilustración 14)

<b>Clasificación De Equipamiento</b>	Subsistema EQUIPAMIENTO COLECTIVO URBANO de EDUCACIÓN Los equipamientos existentes, clasificados según subsistema al que pertenecen se encuentran identificados en el Mapa N° 33 “Sistema de equipamientos” según artículo 231 del POT. (Ilustración 15)																	
	<p>Escala: REGIONAL</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</th> </tr> <tr> <th>TIPO EQUIPAMIENTO</th> <th>FACTOR</th> <th>REGIONAL</th> <th>URBANA</th> <th>ZONAL</th> <th>LOCAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Educación</td> <td>Área construida</td> <td>&gt; 24.001 M2</td> <td>&gt;10.001 a 24.000 M2</td> <td>2.001 a 10.000 M2</td> <td>&lt;2.000 M2</td> </tr> </tbody> </table>	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS						TIPO EQUIPAMIENTO	FACTOR	REGIONAL	URBANA	ZONAL	LOCAL	Educación	Área construida	> 24.001 M2	>10.001 a 24.000 M2	2.001 a 10.000 M2
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS																		
TIPO EQUIPAMIENTO	FACTOR	REGIONAL	URBANA	ZONAL	LOCAL													
Educación	Área construida	> 24.001 M2	>10.001 a 24.000 M2	2.001 a 10.000 M2	<2.000 M2													
<b>Uso del suelo</b>	EQUIPAMIENTO COLECTIVO URBANO DE EDUCACIÓN (POT artículo 231, Mapa N° 33 “Sistema de equipamientos” (Ilustración 15)																	
	Por ser un Nodo de equipamientos se permite para uso Institucional.* Fuente: CU2-OF-16-3708, julio 29 del 2016.																	
	Son de uso (PB), sujetos a formulación de Esquema de Implantación y Regularización definido en el artículo 299 (Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Esquema de Implantación y Regularización del POT); 8541 “Educación técnica profesional”, 8542 “Educación tecnológica”, 8523 “Educación media técnica y de formación laboral” Fuente: Sistema Automatizado en línea del DAPM del municipio de Santiago de Cali, SAUL (17/11/2016)																	
	Los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos se consideran permitidos en cualquier área de actividad. Fuente: POT 2014, artículo 295.																	
<b>Permanencia del Uso de Equipamiento</b>	EQUIPAMIENTOS SUJETOS A CONDICIÓN DE PERMANENCIA Según Artículo 236, el equipamiento está señalado en el Mapa N° 34 “Permanencia de Uso de Equipamientos” y en el Mapa N° 36 “Nodos de Equipamientos” del POT. (Ilustración 16 e Ilustración 17)																	
<b>Estructura Ecológica Complementaria</b>	ELEMENTO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS INCLUIDO EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA Los elementos pertenecientes a la Estructura Ecológica Complementaria se delimitan en el Mapa N° 13 “Estructura Ecológica Complementaria”, según Artículo 89 del POT. (Ilustración 20)																	
<b>Bien de Interés Cultural</b>	Bien de interés cultural de ámbito municipal uso institucional 110 SENA-SALOMIA (BICM1-72) nivel 1 conservación integral (BIC ámbito nacional y municipal) Bien inmueble de interés cultural del grupo urbano - sector urbano Fuente: POT 2014, Mapa 24 bienes inmuebles de interés cultural (ver Ilustración 21) y anexo normativo 3 (listado 4).																	



Ilustración 13. Modelo de Ordenamiento.  
Fuente: POT 2014, Mapa 01 modelo de ordenamiento.



Ilustración 14. Centralidades.  
Fuente: POT 2014, Mapa 40 centralidades y corredores de actividad.



Ilustración 15. Sistema de Equipamientos.  
Fuente: POT 2014, Mapa 33 sistema de equipamientos.



Ilustración 16. Permanencia de Uso de Equipamientos.  
Fuente: POT 2014, Mapa 34 permanencia de uso de equipamientos.

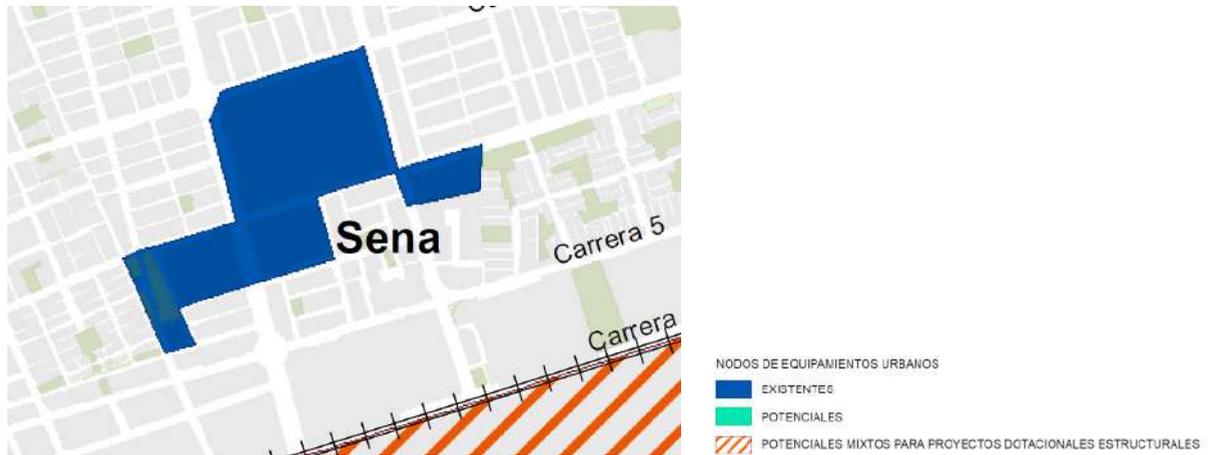


Ilustración 17. Nodo de equipamientos.  
Fuente: POT 2014, Mapa 36 nodos de equipamientos.



Ilustración 18. Tratamiento del suelo.  
Fuente: POT 2014, Mapa 43 tratamientos urbanísticos.

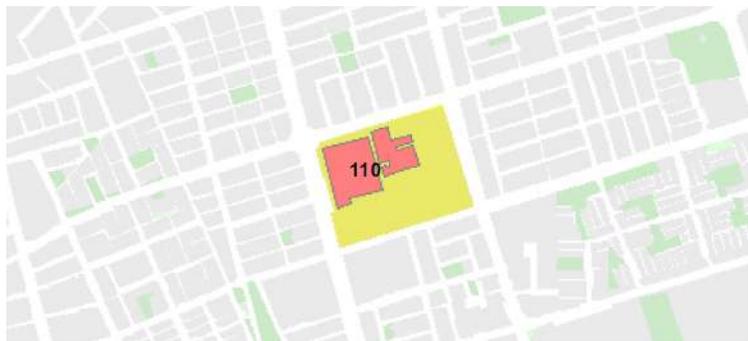


Ilustración 19. Área de actividad.  
Fuente: POT 2014, Mapa 42 áreas de actividad.



- ELEMENTOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS INCLUIDOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA
- ELEMENTOS DEL SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL INCLUIDOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA  
(Todo el sistema de drenaje pluvial existente y proyectado).
- - - ELEMENTOS DEL SISTEMA DE MOVILIDAD INCLUIDOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA
- ELEMENTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO INCLUIDOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA  
(Parques y Zonas Verdes de 0.5 a 2 Ha.).
- CORREDOR VERDE

Ilustración 20. Estructura Ecológica Complementaria.  
Fuente: POT 2014, Mapa 13 estructura ecológica complementaria.



- CLASIFICACIÓN EN LOS SECTORES URBANOS**
- NIVEL 2
  - SUB NIVEL 3A
  - SUB NIVEL 3B
- 
- NIVEL 1 CONSERVACIÓN INTEGRAL**
- BIC ÁMBITO NACIONAL Y MUNICIPAL

BIENES DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO MUNICIPAL USO INSTITUCIONAL	
110 SENA - SALOMIA	BICM1-72

Ilustración 21. Estructura Ecológica Complementaria.  
Fuente: POT 2014, Mapa 13 estructura ecológica complementaria.

Tabla 12. Norma del sector.  
Fuente: Equipo de diagnóstico

### Observaciones:

- Para usos específicos se deben dirigir al Departamento Administrativo de Planeación Municipal y al Comité Técnico de Patrimonio o Cultural, si se pretende cambiar de uso por una actividad de comercio y servicios. Por su magnitud en área construida, entre 10.000 y 24.000 m<sup>2</sup>, requiere consulta previa de Uso del Suelo y un Esquema de Implantación y Regularización, donde se resolverán entre otros los impactos ambientales y urbanos, de acuerdo a concepto de norma urbana emitido por Curaduría Urbana 2, mediante oficio CU2-OF-16-3708, el 29 de julio de 2016.
- El POT establece beneficios y estímulos para la conservación de los bienes de interés cultural en la Exención en impuesto predial a propietarios de Bienes Inmuebles de Interés Cultural y Equiparación a Estrato Socioeconómico 1 como Fomento al uso de Vivienda en Bienes Inmuebles de Interés Cultural, contenidos en los Artículos 140 y 141 del POT.

#### 3.3.1. Edificabilidad

De acuerdo con la clasificación establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 373 de diciembre de 2014) todo el predio del Complejo Salomia se encuentra contemplado como un “NODO DE EQUIPAMIENTO” (NE) con CARÁCTER DE PERMANENCIA. Está clasificado como un BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL, Ficha BIC-M1-72, Nivel 1 de Conservación Integral para el área afectada y Nivel 3 de Conservación Contextual como la zona de influencia del Nivel 1. De conformidad con lo dispuesto en el POT del Municipio (artículo 128) los Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 1 (Conservación Integral) son Bienes de excepcional valor, que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad.

La sede del SENA corresponde a un Bien de Interés Cultural del Municipio BICM1-72, Nivel 1 de Conservación Integral. El resto del predio corresponde al área o zona de influencia Nivel 3 de conservación contextual. Igualmente hace parte del Sistema de Equipamientos del municipio.

## Nivel permitido de intervención - bienes inmuebles de interés cultural

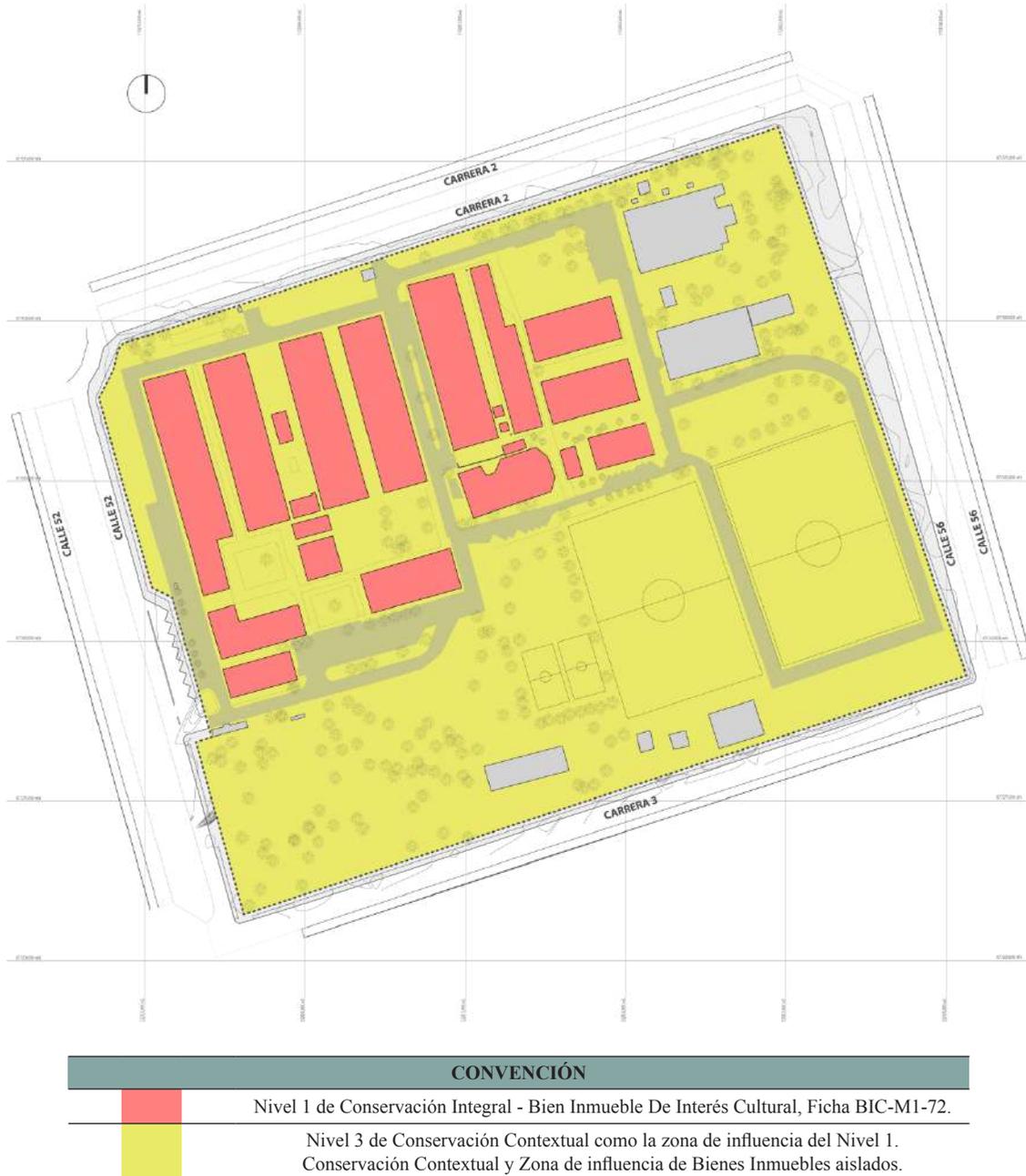


Ilustración 22. Edificabilidad para el Complejo Salomia.  
Fuente: Elaboración área normativa UD, con base a Levantamiento Topográfico UD, y Mapa No. 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural". Fecha de elaboración: 17/11/2016.

A continuación se relaciona la edificabilidad permitida para cada clasificación.

#### Edificio Sena-Salomía. Bien Inmueble Nivel 1 Conservación Integral

Como Bien Inmuebles de Interés Cultural Nivel 1-Conservación Integral, se trata de bienes de excepcional valor, tanto del grupo urbano como del grupo arquitectónico, que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. La identificación de estos bienes se incluye en el Anexo N° 3 y en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural".

Como inmueble del Grupo Arquitectónico de excepcional valor, debe ser preservado en su integralidad y cualquier Intervención puede poner en riesgo sus valores e integridad, por lo cual las obras deben ser legibles y dar fe del momento en el que se realizaron, igualmente son catalogados como bienes de excepcional valor, tanto del grupo urbano como del grupo arquitectónico, que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad, según los artículos 127 y 128 del POT.

Según definición del artículo 305 del POT, la modalidad de Conservación Integral de las edificaciones, es la destinada a los bienes de interés cultural declarados como de Nivel 1, cuyas intervenciones deberán garantizar el máximo respeto, conservación y restablecimiento de sus elementos originales y componentes estructurales, rasgos arquitectónicos y decorativos originales, y aquellos de interés histórico o artístico del sector urbano, del espacio público, o de la edificación protegida y cumplir con las normas específicas contenidas en el anexo normativo 3 del POT.

Como Bien Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral, al "Edificio Sena-Salomía" le son permitidos los tipos de obra orientados a su total conservación y únicamente pequeñas modificaciones de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad de su estructura espacial, disposición de accesos, vestíbulos, circulaciones horizontales y verticales.

Las condiciones de manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral, están definidas en el artículo 129 del POT (Ver Tabla 14. Norma para Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral.).

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	NORMATIVA
<b>Índice de Ocupación</b>	Los existentes	CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
<b>Índice de construcción</b>	Los existentes	CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
<b>Aislamientos</b>	Por ser una edificación que ocupa toda la manzana no aplica la exigencia de aislamientos, solo el aislamiento o retroceso frente al espacio público que determine la respectiva Línea de Demarcación (Antejardín).	CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
<b>Antejardín</b>	Según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Línea de Demarcación.	CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
	Carrera 2 de Calle 52 a Calle 56 Antejardines laterales de 5.00m	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 2016413230174811, Fecha: 01/09/2016
	Carrera 3 de Calle 52 a Calle 56 antejardín derecho de 4.00m antejardín izquierdo de 5.00m	
	Calle 52 de Carrera 2 a Carrera 3 Antejardines laterales de 5.00m	
Calle 56 de Carrera 2 a Carrera 3 antejardín derecho de 4.10m antejardín izquierdo de 5.00m		

<b>Área afectada y Zona de Influencia</b>	<p>La delimitación del Área afectada y Zona de Influencia de los bienes de interés cultural municipal aparecen señaladas en el Mapa N°24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" del POT.</p> <p>El conjunto levantado en la súper manzana entre las calles 52 y 56 y las carrera 2 y 3, predio que constituye su área de influencia.</p>	Artículo 120
<b>Fachada y volumetría</b>	<p>Se deben conservar las características originales de los bienes, especialmente en lo referente a organización espacial, aislamientos, alturas, materiales y elementos tales como: cubiertas, puertas, ventanas, balcones, aleros, zócalos, detalles ornamentales y colores, entre otros. En el caso de intervención sobre los bienes de interés cultural de la nación, los cambios deberán especificarse en la propuesta de diseño, que surtirá el correspondiente trámite de aprobación.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Restituciones</b>	<p>Cuando sea necesario reconstruir una parte del inmueble que haya sido notoriamente afectada por deterioro, la restitución se hará de acuerdo al inmueble original en cuanto a volumen edificado, número de plantas y las demás características arquitectónicas que tenía el edificio, diferenciando claramente en el inmueble la parte original de lo restituido, documentado en planos, memoria gráfica y fotográfica.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Adecuaciones</b>	<p>Toda intervención que tenga como objeto adecuar el edificio a un uso, deberá tener carácter reversible; los agregados deberán poder ser identificados como tales y permitir la comprensión de la estructura y organización originales del edificio. Las necesidades y los requerimientos del programa de adecuación del proyecto quedarán supeditados a la estructura y organización del edificio, cuya conservación así como cada una de sus partes, será prioritaria sobre las demás conveniencias, excepción hecha de la salubridad y estabilidad de los locales.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Cubiertas</b>	<p>Cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse otros materiales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración al tipo arquitectónico o formal. En las cubiertas no se permitirá la ubicación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., que sea visible desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todas las vertientes de una misma cubierta.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Pañetes exteriores e interiores</b>	<p>No se permite el reemplazo de pañetes antiguos, ni la eliminación de antiguos blanqueamientos que puedan conservar pinturas u ornamentación mural susceptible de ser restaurados. Los pavimentos originales solo podrán ser reemplazados por deterioro.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Materiales y Forjados</b>	<p>Deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración al tipo arquitectónico o formal.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Patios interiores</b>	<p>Los patios interiores deberán conservarse sin ningún tipo de alteración. Podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales ligeros, reversibles y transparentes, se garantice la circulación continua y permanente de aire, el acceso fácil para limpieza, y en el caso de usos comerciales en el edificio restaurado, la superficie cubierta del patio nunca se utilice para aumentar la superficie de exposición de mercancías o venta de productos, sino para la ubicación de mobiliario para zonas de esparcimiento de los clientes.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Cerramientos</b>	<p>se restringe el cambio de los elementos de cierre de vanos o de antejardines y sus especificaciones, materiales y tipología. En caso de ser necesaria su remplazo por mantenimiento, esta deberá contar con concepto favorable del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural según su ámbito de declaratoria.</p>	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014

<b>Adiciones constructivas</b>	Si el inmueble lo permite, se podrán hacer adiciones constructivas sobre las áreas libres del predio, exceptuando los patios principales y retiros originales de las fachadas principales. Cualquier adición dentro del predio deberá respetar los elementos originales de la edificación y no podrá anular los componentes arquitectónicos, tipológicos y estructurales que la caracterizan. La adición deberá ser claramente diferenciada y armonizar con los elementos volumétricos, de fachadas e interiores del inmueble, teniendo en cuenta los materiales, colores, cubiertas, voladizos, tipología, proporción de vanos y elementos de cierre del BIC. En los Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional no se permiten adiciones constructivas que afecten la configuración arquitectónica, tipológica y estructural del inmueble, tanto en el interior como el exterior.	Artículo 129. Condiciones de Manejo para los Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral. POT 2014
<b>Estacionamientos</b>	Para Educación Técnica y Académica: 1 por cada 30m <sup>2</sup> de construcción; Un estacionamiento para motocicletas por cada cincuenta (50m <sup>2</sup> ) de construcción, Un estacionamiento para bicicletas por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50m <sup>2</sup> ) Si los establecimientos educativos cuentan con transporte escolar, deberán disponer de un área de estacionamiento de buses y una zona de maniobra, a razón de una (1) por cada dos (2) aulas.  Sin embargo en el Esquema de Implantación y Regularización se establecerá el cumplimiento y forma de accesibilidad de los estacionamientos.	Artículo 220.  CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.

Tabla 13. Norma para Bienes Inmuebles Nivel 1 Conservación Integral.  
Fuente: POT 2014.

### Observación:

- El Acto de Reconocimiento es la actuación por medio de la cual el Curador Urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente para expedir Licencias Urbanísticas, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales Licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de Reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. Para el caso particular de este predio: Se debe tener en cuenta que las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los Bienes de Interés Cultural del ámbito Municipal, Distrital, Departamental o Nacional, se entenderán reconocidas con la expedición del Acto Administrativo que haga su declaratoria. (Fuente: CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016).
- Respecto a Unidad de Almacenamiento de residuos (U.A.R.), por ser una edificación dirigida a usos diferentes a Vivienda, se debe acoger a lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos Municipal (PGIRS), determinando las características técnicas o condiciones estructurales, sanitarias y físicas de estas, las cuales deberán estar acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2981 de 2013, compilado en el Decreto Municipal 059 de 2009 (P.O.T., Artículo 354 Numeral 12; Circular del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Octubre 2014). (Fuente: CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016).

### Complejo Salomia. Bienes Inmuebles Nivel 3 Conservación Contextual

El área restante en la manzana y los bloques contiguos al edificio SENA-SALOMIA están catalogados como BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL-NIVEL 3 CONSERVACIÓN CONTEXTUAL. Estos bienes que aun cuando no tengan características arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles

con su contexto. Están catalogados en este nivel de intervención los inmuebles que conforman las zonas de influencia tanto de sectores urbanos como de espacios públicos y bienes inmuebles de interés cultural (Fuente: POT, artículo 132).

El tratamiento de Conservación Contextual es el destinado a los inmuebles de interés cultural Nivel 3 que conforman las zonas de influencia, tanto de sectores urbanos, como de espacios públicos y bienes inmuebles de interés cultural aislados, propende por la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles urbanos, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado, según la descripción contenida en artículo 307 del POT.

La delimitación de las zonas de influencia de los bienes inmuebles aislados se identifica en el mapa N° 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural” del POT (Ilustración 21) y en la ficha individual de inventario del Patrimonio de Santiago de Cali (Fuente: POT, Artículo 133 y Departamento Administrativo de Planeación, mediante radicado No.2016413220055971 con fecha 19/08/2016). Según ficha de inventario, el predio de la súper manzana entre las calles 52 y 56 y las carreras 2 y 3, constituye su área de influencia.

Las condiciones de manejo de los Bienes Inmuebles de Nivel 3 Conservación Contextual, están definidas en el artículo 133 del POT (Ver Tabla 14. Norma para Bienes Inmuebles de Nivel 3 Conservación Contextual.).

CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	NORMATIVA
<b>Índice de Ocupación</b>	-	-
<b>Índice de Construcción</b>	-	-
<b>Delimitación</b>	La zona de influencia de los bienes inmuebles aislados de interés cultural Nivel 1 o Nivel 2 ubicados en el área urbana, comprende una zona de diez (10) metros perimetrales, medidos a partir del lindero predial del inmueble protegido Nivel 1 o Nivel 2. La delimitación de las zonas de influencia de los bienes inmuebles aislados se identifica en el Mapa N° 24 "Bienes Inmuebles de Interés Cultural" del presente Acto y en la ficha individual de Inventario del Patrimonio de Santiago de Cali. La zona de influencia de los Bienes de Interés Cultural declarados del orden nacional será la establecida por el Ministerio de Cultura.	POT 2014, artículo 133.
<b>Respeto y valoración</b>	Las obras que se realicen en la zona de influencia de los bienes inmuebles aislados de interés cultural Nivel 1 o Nivel 2, deben propender por el respeto y valoración del bien declarado como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores no pueden alterar la imagen del bien protegido.	POT 2014, artículo 133.
<b>Características urbanas</b>	Todo nuevo proyecto debe conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial, paramentos, volumetría, y vegetación existente.	POT 2014, artículo 133.
<b>Altura</b>	Para los predios identificados como BIC Nivel 3 que conforman el área de influencia de los bienes inmuebles aislados de interés cultural Nivel 1 o Nivel 2, la altura máxima permitida dentro de los 10 metros definidos como área de influencia, deberá corresponder con la altura del BIC Nivel 1 o 2. Para los predios que forman parte parcialmente del área de influencia, la altura máxima permitida por fuera de la misma será la definida conforme las normas generales de edificabilidad del sector donde se localiza, respecto a las áreas de actividad y tratamientos urbanísticos, de conformidad con los criterios establecidos en los Artículos 347 (Índice de Construcción Tope) y 352 (Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación) del presente acto. Las edificaciones existentes y colindantes que sobrepasen la altura del BIC Nivel 1 o 2, no se les autorizarán adiciones, y en caso de la existencia de culatas, estas deberán ser tratadas con acabados similares a los de la fachada principal.	POT 2014, artículo 133.

<b>Artículo 347, y Artículo 352 del presente Acto.</b>	Las edificaciones existentes y colindantes que sobrepasen la altura del BIC Nivel 1 o 2, no se les autorizarán adiciones, y en caso de la existencia de culatas, estas deberán ser tratadas con acabados similares a los de la fachada principal.	POT 2014, artículo 133.
<b>Empate volumétrico</b>	Toda nueva edificación que forme parte de la zona de influencia del BIC deberá empatar volumétricamente con los planos, fachadas, alturas y volúmenes exteriores del bien protegido dentro de los diez (10) metros perimetrales establecidos para tal fin. En los casos en que el BIC sea exento o presente aislamiento respecto a su lindero, la edificación colindante deberá reproducir el mismo aislamiento, que en ningún caso podrá ser menor a 5 metros medidos entre fachadas.	POT 2014, artículo 133.
<b>Habilitación de fachadas</b>	en casos particulares, cuando no se generen servidumbres de vista y previo acuerdo legal con los propietarios del inmueble declarado como Bien de Interés Cultural, se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras generando una fachada que sirva de fondo al bien protegido. Igualmente, al tratarse de una intervención sobre el espacio de un Bien de Interés Cultural, su diseño y obras deben ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto favorable del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural. Las nuevas edificaciones en el área de influencia del BIC no podrán generar culatas.	POT 2014, artículo 133.
<b>Englobe</b>	Entre los inmuebles colindantes que conforman la zona de influencia de un bien protegido está permitido el englobe de predios y la integración inmobiliaria con el BIC a través de la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección Municipal, permitiendo la construcción de nuevos edificios que integren las fachadas y volúmenes exteriores del bien protegido en una nueva unidad espacial y que armonicen con la arquitectura original. En este caso, el edificio original debe mantener acceso desde la calle y garantizarse su utilización y disfrute público.	POT 2014, artículo 133.
<b>Elementos exteriores</b>	Se prohíbe la instalación de todo tipo de avisos, torres o antenas en el área de influencia de los BIC nivel 1 o 2. En las construcciones nuevas el desarrollo de elementos elevados, tales como tanques, cuartos técnicos, maquinarias para ascensores y similares, no deben sobresalir y debe buscarse su completa integración al volumen de la edificación o introducirse dentro de la cubierta.	POT 2014, artículo 133.
<b>Pasacalles</b>	Se prohíbe la instalación provisional de pasacalles en la zona de influencia, ni ningún tipo de ocupación del espacio público o del espacio aéreo que entorpezca la visión del edificio protegido.	POT 2014, artículo 133.
<b>Intervención en el espacio público</b>	Todo proyecto de intervención en el espacio público, incluyendo la ubicación de postes y señales de tránsito, debe facilitar el completo disfrute visual y físico del edificio protegido por parte de la ciudadanía.	POT 2014, artículo 133.

Tabla 14. Norma para Bienes Inmuebles de Nivel 3 Conservación Contextual.  
Fuente: POT 2014.

### Complejo Sena – Salomia Equipamiento Educativo

El SENA y el “Nodo de equipamientos” se manejan de diferente manera. Las normas generales de edificabilidad del sector donde se localiza el SENA, respecto al Área de actividad: “Dotacionales” (Ilustración 19), al Tratamiento Urbanístico “Dotacional Urbanos-Nodo De Equipamientos Urbanos” (Ilustración 18) y la condición excepcional de “Nodo de equipamientos” como parte de la estructura funcional del POT (Ilustración 13 e Ilustración 15), el conjunto Salomia presenta su propio sistema de índices de construcción y ocupación de acuerdo al tipo, escala y tamaño de predio del equipamiento (condiciones establecidas en el POT, artículos 231 al 239).

## Nodo Equipamiento Urbano



Ilustración 23. Clasificación Complejo Salomia como equipamiento.  
 Fuente: Elaboración área normativa UD, con base a Levantamiento Topográfico UD, y POT 2014, Mapa No 01 modelo de ordenamiento, Mapa 34 permanencia de uso de equipamientos, Mapa 33 sistema de equipamientos, Mapa 36 nodos de equipamientos, Mapa 43 tratamientos urbanísticos, Mapa 42 áreas de actividad.

Según artículo 241, respecto a la edificabilidad del Sistema de Equipamientos en los Nodos de Equipamientos, se podrá generar un aumento en el índice de construcción por encima de la edificabilidad tope asignada en el artículo 239 (Normas de edificabilidad para equipamientos), en 1.0 punto, siempre y cuando se desarrollen equipamientos de los tipos priorizados en cada nodo, pero, deberá mantener bajos índices de ocupación, y altos porcentajes de zona blanda según la normativa de edificabilidad y de permanencia de equipamientos que se establece en el capítulo III. “Sistema de Equipamientos” del título II del POT y propender por la arborización con especies nativas siguiendo lo establecido por el Estatuto de Silvicultura Urbana.

La determinación de la Edificabilidad para el predio, según el Artículo 345. (Criterios Para la Determinación de la Edificabilidad, está dada por las siguientes condiciones:

1. En función del tratamiento urbanístico de Dotacional (Ilustración 18)
2. En función de los elementos estratégicos del modelo desde la Estructura Socioeconómica: Nodo Equipamientos Urbanos (Ilustración 13)
3. Como predio colindante a un Corredor de Comercio y servicios zonales (Ilustración 14).

Esta información y los demás criterios para el correcto aprovechamiento urbanístico del Complejo Salomia, como Nodo de Equipamiento, están relacionados a continuación;

<b>Tamaño de predio</b>	<p>Para facilitar la identificación de la escala de los proyectos que se quiere desarrollar, se define áreas de predios relacionados con el tipo de equipamientos. Dichas áreas se presentan a continuación:</p> <table border="1" data-bbox="525 1108 1115 1256"> <thead> <tr> <th colspan="5">ÍNDICE DE OCUPACIÓN</th> </tr> <tr> <th colspan="5">EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</th> </tr> <tr> <th>RANGO</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPO EQUIPAMIENTO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Educación</td> <td>0,40</td> <td>0,50</td> <td>0,60</td> <td>0,70</td> </tr> </tbody> </table>	ÍNDICE DE OCUPACIÓN					EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					RANGO	A	B	C	D	TIPO EQUIPAMIENTO					Educación	0,40	0,50	0,60	0,70	POT, artículo 238.
ÍNDICE DE OCUPACIÓN																											
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS																											
RANGO	A	B	C	D																							
TIPO EQUIPAMIENTO																											
Educación	0,40	0,50	0,60	0,70																							
<b>Índice de ocupación máximo</b>	<p>Según las Normas de Edificabilidad para Equipamientos, el tamaño del predio establecido en el Artículo 238 " C de 1600 a 8300m2" y de acuerdo al tipo de equipamiento "Educación", se establece un índice de ocupación de 0,60.</p> <p>Este equipamiento como parte de la Estructura Ecológica Complementaria deberá mantener bajos índices de ocupación, y altos porcentajes de zona blanda según la normativa de edificabilidad y de permanencia de equipamientos que se establece en el capítulo III. “Sistema de Equipamientos” del título II del POT y propender por la arborización con especies nativas siguiendo lo establecido por el Estatuto de Silvicultura Urbana.</p>	POT, artículo 238, artículo 239  POT, artículo 91.																									
<b>Índice de construcción base</b>	Los establecidos para Nodos de Equipamientos.	Departamento Administrativo de Planeación, Fecha 30-06-2016. Radicado 2016413220044131. POT, artículo 231 al 241.																									

**\*\*Equipamientos.**



**\*\* EQUIPAMIENTOS**

POT, Mapa 45 índice de construcción base

Según las Normas de Edificabilidad para Equipamientos, el tamaño del predio establecido en el Artículo 238 " C de 1600 a 8300m2" y de acuerdo al tipo de equipamiento "Educación", se establece un índice de construcción base de 1,2.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
RANGO		A	B	C	D
TIPO EQUIPAMIENTO					
Educación		1,2	1,2	1,2	1,4

POT, artículo 238, Artículo 239.

**\*\*Equipamientos.**

**Índice de construcción adicional**



ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL

- 0,5
- 1
- 1,5
- 2
- 2,5
- 3
- 3,3
- 3,5
- 4
- EXISTENTE
- \*EMP-CH
- \*\* EQUIPAMIENTOS

POT, Mapa 46 índice de construcción adicional

Según las Normas de Edificabilidad para Equipamientos, el tamaño del predio establecido en el Artículo 238 de "C menores a 1600m2" y de acuerdo al tipo de equipamiento "Educación", se establece un índice de construcción tope de 2,5.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN TOPE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS					
RANGO		A	B	C	D
TIPO EQUIPAMIENTO					
Educación		2,3	2,0	2,5	3,0

POT, artículo 238, artículo 239

En los predios que hacen parte de las centralidades o en predios con frente a los corredores de actividad estratégicos y urbanos definidos en este Plan, se otorgan mayores índices de construcción indicados en el Mapa N° 46 "índice de construcción adicional".

POT, artículo 345

En los Nodos de Equipamientos se podrá generar un aumento en el índice de construcción, por encima de la edificabilidad tope asignada en el Artículo 239 "Normas de edificabilidad para equipamientos", en 1.0 punto, siempre y cuando se desarrollen equipamientos de los tipos priorizados en cada nodo.

POT, artículo 241 (Nodos de Equipamientos)

<b>Alturas permitidas</b>	Se definen según índices de ocupación y de construcción que se establecen en el Plan de Ordenamiento Territorial. Las normas volumétricas generales, según el tratamiento urbanístico, se establecen en el artículo 354 del POT.	Departamento Administrativo de Planeación, Alcaldía Santiago de Cali.
<b>Radicado No. 2016413220044131 fecha 30-06-2016,</b>	Nota: El artículo 354 se refiere a normas volumétricas para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y desarrollo.	
<b>Patios y Vacíos</b>	-	-
<b>Aislamientos</b>	Por ser una edificación que ocupa toda la manzana no aplica la exigencia de aislamientos, solo el aislamiento o retroceso frente al espacio público que determine la respectiva Línea de Demarcación (Antejardín).	CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
<b>Aislamiento en agrupaciones</b>	3. Aislamientos en agrupaciones. Los aislamientos mínimos entre edificaciones pertenecientes a una agrupación, se regirán por las siguientes disposiciones: Para agrupación horizontal: aislamiento posterior tres (3) metros respecto al lindero de cada predio. Para agrupación vertical: a. Edificaciones de hasta cinco (5) pisos: entre culatas tres (3) metros, entre culata y fachada de cuatro metros y medio (4.5), y entre fachadas de seis (6) metros. b. Edificaciones de seis (6) a diez (10) pisos: entre culatas cuatro (4) metros, entre culata y fachada cinco metros y medio (5.5), y entre fachadas siete (7) metros. c. Edificaciones de once (11) a quince (15) pisos: entre culatas cinco (5) metros, entre culata y fachada seis metros y medio (6.5), y entre fachadas ocho (8) metros. d. Edificaciones de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: entre culatas seis (6) metros, entre culata y fachada siete metros y medio (7.5), y entre fachadas diez (10) metros. e. Edificaciones mayores a veinte (20) pisos: diez (10) metros más un (1) metro por cada dos (2) pisos adicionales.	Artículo 354. Normas volumétricas Generales para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y desarrollo.
<b>Antejardín/Retrocesos</b>	Según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a través de la Línea de Demarcación.	CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016.
	Carrera 2 de Calle 52 a Calle 56 Antejardines laterales de 5.00m	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 2016413230174811, Fecha: 01/09/2016
	Carrera 3 de Calle 52 a Calle 56 antejardín derecho de 4.00m antejardín izquierdo de 5.00m	
	Calle 52 de Carrera 2 a Carrera 3 Antejardines laterales de 5.00m	
Calle 56 de Carrera 2 a Carrera 3 antejardín derecho de 4.10m antejardín izquierdo de 5.00m		
<b>Cerramientos, rampas, antejardines, voladizos, sótanos</b>	Son elementos del Sistema de Espacio Público y se reglamenta en el artículo 267 del POT. Nota: El Artículo 267 trata sobre Normas Aplicables a los Antejardines como Normas sobre Edificación, Normas sobre Uso y Ocupación, Normas sobre Cerramiento del Antejardín, y Normas sobre Cubrimiento del Antejardín	POT, artículo 267
<b>Sótano</b>	se permiten con condiciones Nota: El artículo 354 se refiere a normas volumétricas para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y desarrollo.	POT, artículo 354
<b>Semisótano</b>	se permiten con condiciones Nota: El artículo 354 se refiere a normas volumétricas para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y desarrollo.	POT, artículo 354

<b>Estacionamientos</b>	<p>1 por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción</p> <p>Para todos los establecimientos: un (1) estacionamiento para automóviles por cada treinta (30 m<sup>2</sup>) de construcción</p> <p>Un (1) estacionamiento para motocicletas por cada cincuenta (50 m<sup>2</sup>) de construcción, y</p> <p>Un (1) estacionamiento para bicicletas por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 m<sup>2</sup>)</p> <p>En los casos señalados en el presente Artículo, se destinará el cinco por ciento (5 %) del total de los estacionamientos vehiculares para el uso de personas con movilidad reducida.</p> <p>A partir de la vigencia del presente Acto y para edificaciones existentes que contemplen proyectos de reformas sustanciales o mayores que modifiquen el uso del suelo, el número de unidades de vivienda para el uso al cual esté destinada la edificación, deberá generar como mínimo un cincuenta por ciento (50%) del número de estacionamientos exigidos en el presente capítulo.</p>	POT, artículo 220
<b>Dimensiones estacionamientos</b>	<p>Para el cálculo de estacionamientos se establecen las siguientes dimensiones mínimas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Estacionamiento vehículo: dos metros y medio por cinco metros (2,5 m x 5,0 m).</li> <li>2. Estacionamiento para discapacitados: tres metros y medio por cinco metros (3,5 m x 5,0 m).</li> <li>3. Estacionamiento para motocicletas: un metro y medio por dos metros y medio (1,5 m x 2,5 m).</li> <li>4. Estacionamiento para bicicletas: setenta centímetros por un metro con noventa centímetros (0,7 m x 1,9 m). Los estacionamientos para bicicletas podrán solucionarse tanto verticalmente, como horizontalmente.</li> </ol>	POT, artículo 222

Tabla 15. Edificabilidad para Nodo de Equipamiento.  
Fuente: POT 2014.

### Observación:

- El complejo Salomia, es considerado de alto impacto ambiental y urbanístico sujetos a Esquema de Implantación y Regularización (POT, artículo 244), de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo 235, 244 y 299 del POT.
- El complejo Salomia está sujeto a un Plan Maestro de Equipamientos (POT, artículo 243), del cual aún no se cuenta con dicho documento, el cual se espera formular durante la vigencia del Plan de Desarrollo 2016-2019, según respuesta del Departamento Administrativo de Planeación con Radicado 2016413220043131.
- Los equipamientos y usos existentes que cumplan con estas características, que no cuenten con licencia de construcción y continúen desarrollando la actividad de equipamiento, así como aquellos que contando con licencia de construcción requieran realizar modificaciones o adiciones que incrementen sustancialmente su área construida, deberán presentar Esquema de Implantación y Regularización. El Esquema de Implantación y Regularización establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones de movilidad, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento, conforme con lo establecido en el Artículo 510 del presente Acto. (Fuente: Artículo 244. Circular aclaratoria No. 4132.2.22.1.1019.007128, del acuerdo 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali)
- Los equipamientos públicos y privados que forman parte de la Estructura Ecológica Complementaria desarrollarán en un término no mayor a dos (2) años, en coordinación con la Autoridad Ambiental Competente, planes de manejo ambiental con el fin de proteger los elementos ambientales en ellos existentes, de acuerdo a artículo 91 del POT.

### 3.3.2. Perfiles viales.

El Complejo Salomia ocupa una súper manzana entre las calles 52 y 56 y las carreras 2 y 3.



Ilustración 24. POT 2014. Jerarquización Vial. Mapa 30 jerarquización vial.

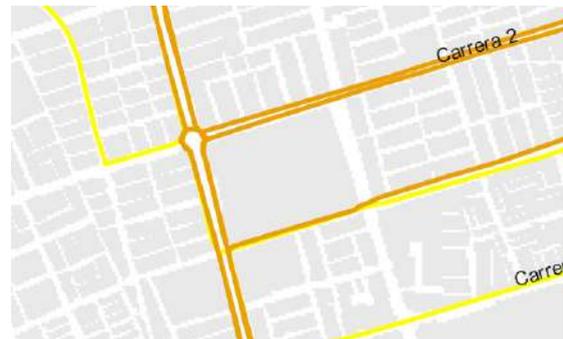


Ilustración 25. POT 2014. Jerarquización Vial. Mapa 30 jerarquización vial.

Ilustración 26. Identificación de Perfiles Viales.  
Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital. Fecha de elaboración -/11/2016.

Tabla 16. Perfiles viales Carrera 2.  
Fuente: equipo de diagnostico

Carrera 2 – PERFIL VIAL		
Clasificación vial urbana	CRA. 2 (entre calle 44 y calle 70 – Autopista Oriental): VÍA COLECTORA	POT 2014. Mapa 30 jerarquización vial, POT 2014. (Ilustración 24), Anexo N° 6 "Sistema de movilidad intra-urbana e inter-urbana"
	RUTA PRETRONCAL del sistema integrado de transporte masivo.	POT 2014. Mapa 32 sistema integrado de transporte masivo (Ilustración 25).
	Carrera 2 de Calle 52 a Calle 56: Sección total: 29,90m Separador central: 7,20m Calzada derecha: 7,00m Calzada izquierda: 7,20m Andén derecho: 5,50m Antejardines laterales: 5,00m Corresponde a una Vía Arteria Colectora (V.A.C.) Fuente de consulta: Planoteca SOU, Referencia 323G, Plano No. 722, Esquema básico No. SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 201641323017481, Fecha: 01/09/2016

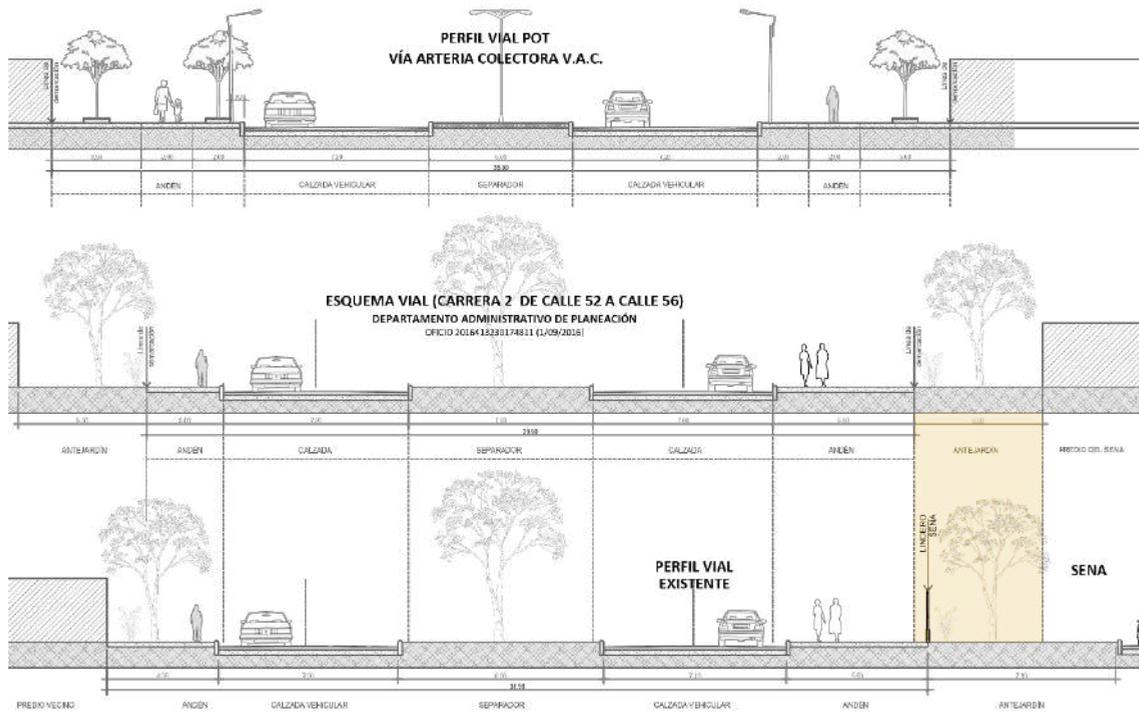


Ilustración 27. Relación perfil vial existente de la Carrera 2, con las dimensiones reglamentadas. Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital. Fecha de elaboración: 30/11/2016.

Carrera 3 – PERFIL VIAL		
Clasificación vial urbana	CRA. 3 (entre calle 47 y 84): VÍA COLECTORA	POT 2014, Mapa 30 jerarquización vial (Ilustración 24), y Anexo N° 6 "Sistema de movilidad intra-urbana e inter-urbana".
	Ruta Pretronal y Ruta Alimentadora del sistema integrado de transporte masivo	POT 2014, Mapa 32 sistema integrado de transporte masivo (Ilustración 23)
	Carrera 3 de Calle 52 a Calle 56: Sección total: 19,90m Separador central: 11,70m Calzada central: 3,80m Andén derecho: 4,40m Andén izquierdo: 4,00m Antejardines laterales: 5,00m Corresponde a una Vía Arteria Colectora (V.A.C.) Fuente de consulta: Planoteca SOU, Referencia 323G, Plano No. 722, Esquema básico No. SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 201641323017481, Fecha: 01/09/2016

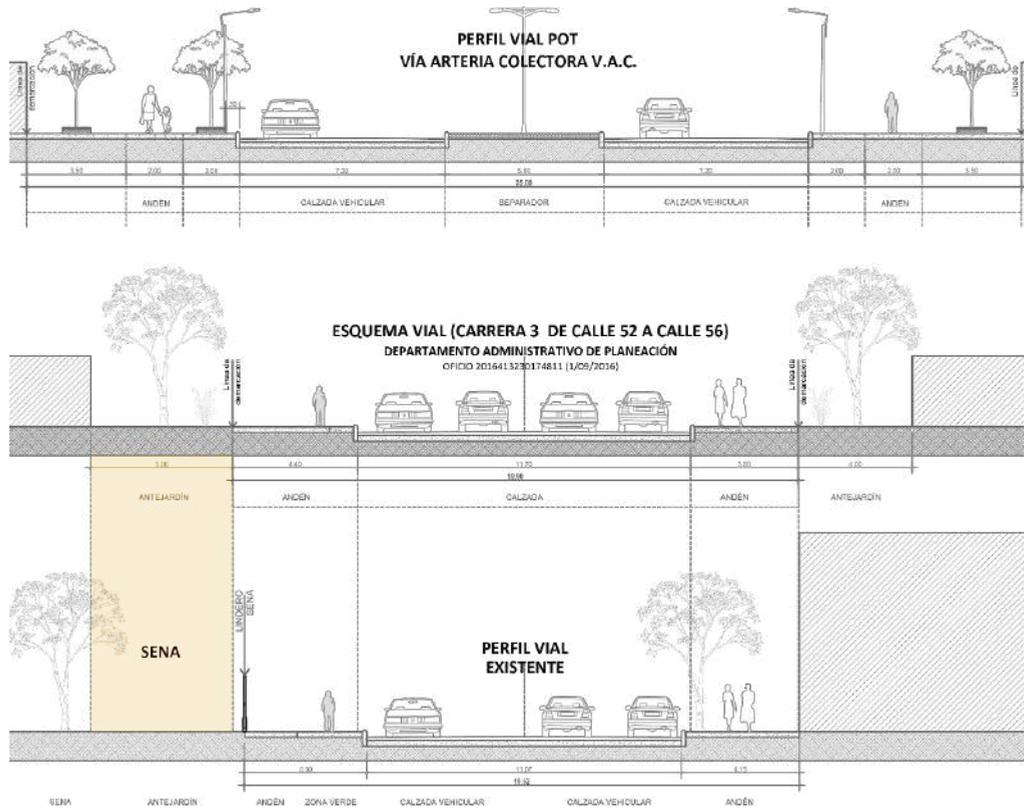


Ilustración 28. Relación perfil vial existente de la Carrera 3, con las dimensiones reglamentadas. Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital. Fecha de elaboración: -/11/2016.

Tabla 17. Perfiles viales Carrera 3.

Calle 52 – PERFIL VIAL		
Clasificación vial urbana	CALLE 52: entre carrera 7 y Avenida 6 Norte: VÍA ARTERIA SECUNDARIA	Mapa 30 jerarquización vial, POT 2014. (Ilustración 21. Anexo N° 6 "Sistema de movilidad intra-urbana e inter-urbana", POT 2014
	Hace parte de la Estructura Ecológica Complementaria los andenes y separadores viales desde Cl. 52N con Av. 6N, Hasta Cl. 52 con Cra. 7 En los andenes y separadores de estas vías se deberá propender por mantener o aumentar el porcentaje de zona permeable con cobertura vegetal y sólo se permitirá reducirlo para la construcción de paraderos, estaciones y terminales del sistema de transporte masivo, ciclorrutas, alamedas y/o elementos recreo-deportivos que cuenten con el aval de la autoridad ambiental competente. Éstas construcciones y la apertura de cruces, retornos e intercambiadores sólo se permitirán en zonas donde no impliquen la tala de árboles con diámetro igual o superior a ochenta (80) centímetros (DAP>80cm).	Artículo 93, POT 2014
	RUTA PRETRONCAL del sistema integrado de transporte masivo	Mapa 32 sistema integrado de transporte masivo, POT 2014. (Ilustración 22)
	Calle 52 de Carrera 2 a Carrera 3 Sección total: 38,10m Separador central: 19,70m Calzada derecha: 7,10m Calzada izquierda: 7,20m Andén derecho: 4,10m Andén izquierdo: 5,00m Antejardines laterales: 5,00m Corresponde a una Via Arteria Colectora (V.A.S.) Fuente de consulta: Planoteca SOU, Referencia 323G, Plano No. 722, Esquema básico No. SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 201641323017481, Fecha: 01/09/2016
Ciclo-rutas	El Departamento Administrativo de Planeación Municipal junto con Metrocali S.A. actualizarán el PLAMACIR, en un plazo no mayor a dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acto.	Artículo 205, POT 2014.

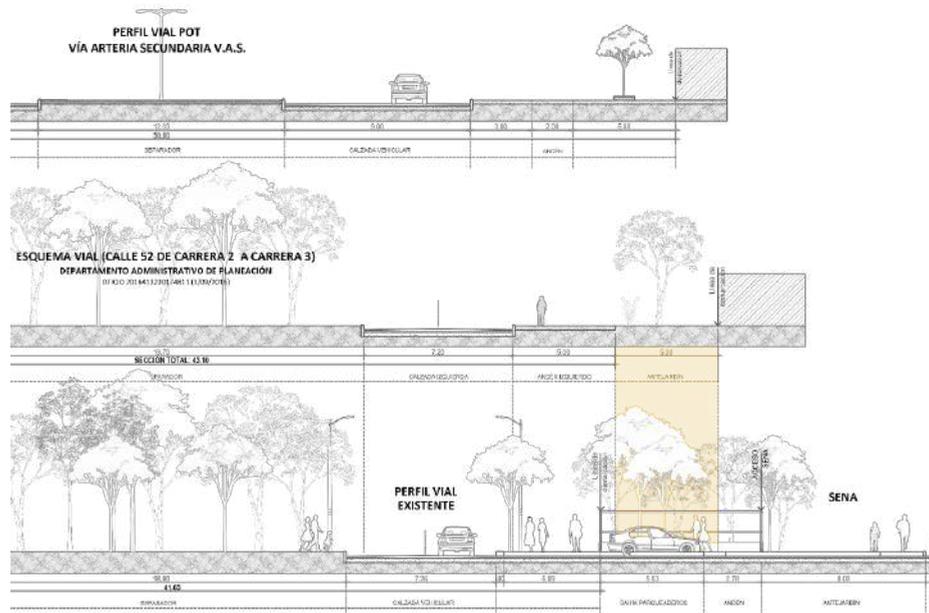


Ilustración 29. Relación perfil vial existente de la Calle 52 con las dimensiones reglamentadas. Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital. Fecha de elaboración: 30/11/2016.

Tabla 18. Perfiles viales Calle 52.

Calle 56 – PERFIL VIAL REGLAMENTARIO		
Clasificación vial urbana	CRA. 2 (entre calle 44 y calle 70 – Autopista Oriental): VÍA COLECTORA	Mapa 30 jerarquización vial, POT 2014. (Ilustración 19), Mapa 32 sistema integrado de transporte masivo, POT 2014. (Ilustración 22)
	<p>Calle 56 de Carrera 2 a Carrera 3            Sección total variable: 23,90-43,20m            Separador central: 9,80m            Calzadas laterales: 7,10m            Andén derecho variable entre: 4,00-14,30m            Andén izquierdo: 3,00m            Antejardín derecho: 5,00m            Antejardín izquierdo: 6,00m            Corresponde a una Vía Arteria Colectora (V.A.S.)            Fuente de consulta: Planoteca SOU, Referencia 323G, Plano No. 722, Esquema básico No. SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012</p>	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 201641323017481, Fecha: 01/09/2016

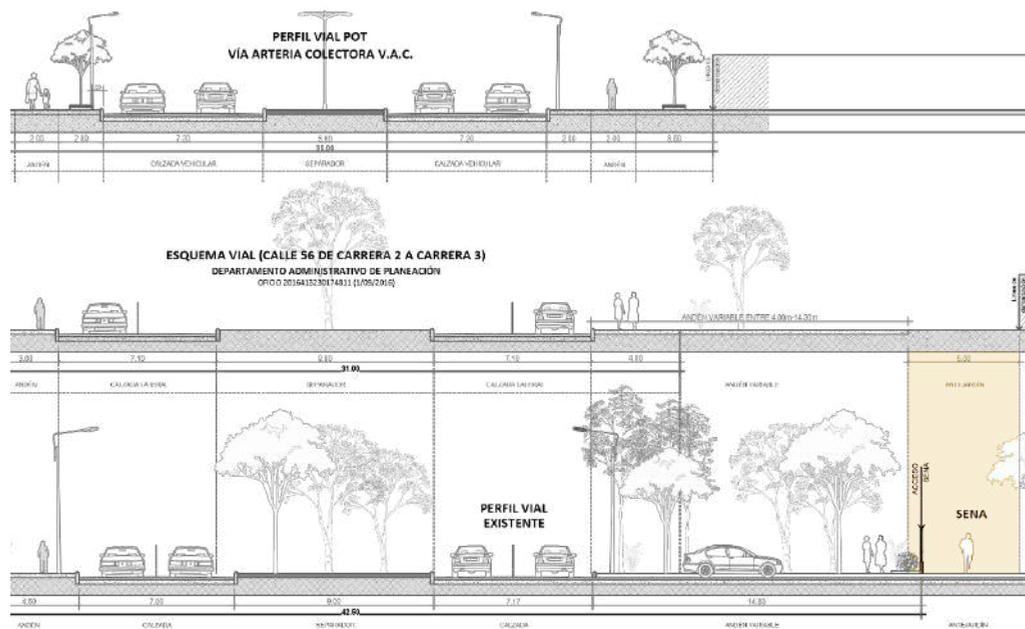


Ilustración 30. Relación perfil vial existente de la Calle 56, con las dimensiones reglamentadas. Fuente: Elaboración área normativa UD, dimensiones tomadas del levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital. Fecha de elaboración: 30/11/2016.

Tabla 19. Perfiles viales Calle 56.

#### Nota:

- Las dimensiones de las secciones transversales de las vías que se indican en el Anexo N° 6 del POT se deben entender como mínimas y se podrá ampliar o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o simplemente, integración con la malla vial del sector y con relación a los usos del suelo. Para lo anterior, el comité de movilidad será el encargado de aprobar las ampliaciones, modificaciones y redistribuciones de la sección transversal de las vías, mediante acta oficial, cuyo concepto técnico definitivo será recogido mediante resolución del Departamento Administrativo de Planeación Municipal. (Fuente: POT 2014, Artículo 208).

- Los cuatro perfiles del Complejo Salomia cumplen con el esquema vial entregado por el Departamento Administrativo de Planeación mediante Oficio 2016413230174811 (1/09/2016).
- Respecto a accesos, es de considerarse las condiciones establecidas en el POT, artículo 217 (Acceso Vehicular a Predios).

### 3.1.2. Afectaciones.

Según la información consignada en el POT 2014, el predio no cuenta con afectaciones por; amenaza de riesgos y riesgos no mitigables (Mapa No. 04); por desbordamiento de afluentes del río Cauca (Mapa No. 05); por inundación del río Cauca (Mapa No. 06), por Movimientos en masa (Mapa No. 08), ni por Licuación o Corrimiento lateral por sismos (Mapa No. 09). Tampoco está clasificado ni está afectado por suelos de protección (Mapa No. 03).

Respecto a afectaciones por redes de Servicios públicos, el predio no cuenta con afectaciones por redes eléctricas según Oficio 523.4-DP-0-0916, de la Empresa prestadora de servicios de Energía EMCALI. Respecto a acueducto y alcantarillado, la misma empresa informa que acorde con el catastro de redes de Acueducto y Alcantarillado no existen servidumbres de acueducto y/o alcantarillado, sin registro de servidumbres entre particulares al interior de los predios del SENA, y que verificado el Banco de Proyectos del Departamento de Ingeniería, no se tienen formulados proyectos de renovación de redes.

De acuerdo a los planes viales proyectados en la formulación del POT, no se encontró evidencia de que los predios hagan parte de alguna reserva vial o tenga exigencias de cesión vial. Igualmente, en concepto de norma no se menciona ningún tipo de afectación, por cuanto el predio se encuentra en línea con las vías que habilitan sus frentes (Departamento Administrativo de Planeación. Radicado No.: 201741320300001361).

Sin embargo, para este predio por sus características en cuanto a cabida superficial, localización y obligaciones urbanísticas pendientes, la delineación debe ser expedida mediante un esquema básico. Este predio cuenta con el concepto de esquema básico expedido mediante el Oficio SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012 el cual a la fecha se encuentra vencido (Departamento Administrativo de Planeación. Radicado No.: 201741320300001361, fecha: 10/01/2017). Sin embargo, según concepto emitido por el Departamento Administrativo de Planeación (Radicado No.: 201741320300001361), este predio debe cumplir con la obligación de cesión de espacio público tal como se expresa en el oficio de esquema básico SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012.

A continuación se presenta una tabla, en la que se consolida y presenta información complementaria a los temas expuestos.

TIPO	ESTADO	FUENTE
<b>Fluvial*</b>	No presenta afectación	POT 2014. Mapa 05 amenaza por desbordamiento de afluentes del río cauca tr 50
<b>Inundación*</b>	No presenta afectación	POT 2014. Mapa 06 amenaza por inundación del río cauca tr 500. Mapa 07 amenaza por inundación pluvial de la zona de drenaje oriental tr 50
<b>Remoción*</b>	No presenta afectación	POT 2014. Mapa 04 suelos de protección por amenaza riesgos y riesgos no mitigables y Mapa 08 amenaza riesgo y riesgo mitigable por movimientos en masa
<b>Reserva o afectación vial*</b>	Respecto de cesión en vías, no se hacen exigencias de cesión por cuanto el predio se encuentra en línea con las vías que habilitan sus frentes.	Departamento Administrativo de Planeación. Radicado No.: 201741320300001361 (10/01/2017)
	No se hacen exigencias de cesión ni pavimentación por vías públicas.	Esquema básico SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012.

Cesiones y/o afectaciones	Consultado el esquema vial, el predio no presenta afectación vial o cesiones.	Departamento administrativo de Planeación, Rad. 201641323017481, Fecha: 01/09/2016
	Este predio debe cumplir con la obligación de cesión de espacio público tal como se expresa en el oficio de esquema básico SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012.	Departamento Administrativo de Planeación. Radicado No.: 201741320300001361 (10/01/2017)
	Zona verde y equipamiento (cesión y adecuación) <b>Por este concepto, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 069 del 26 de Octubre de 2.000 “Por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali (P.O.T.), se debe ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área correspondiente para zona verde y equipamiento colectivo institucional, según lo establecido en el Libro II, Título V, Capítulo II “Cesiones Obligatorias”, contemplada en los Artículos 343 a 365 del mencionado POT, ya que el predio se encuentra en un sector no urbanizado del suelo urbano del Municipio de Santiago de Cali. el área se debe entregar debidamente adecuada según las normas estipuladas por la Subdirección de Recurso Físico y Bienes Inmuebles de la Dirección de Desarrollo Administrativo del Municipio de Santiago de Cali, previa certificación del anteproyecto de adecuación, expedido por la subdirección de Ordenamiento Urbanístico.</b>	Esquema básico SOU-16725-DAP-2012 de noviembre 23 de 2012.
Área protegida, Suelo de Protección *	No presenta afectación	POT 2014. Mapa 03 suelos de protección
Servidumbre de redes de energía	EMCALI no tiene redes que pasen dentro del predio, ni existen proyectos futuros por parte de EMCALI que afecten las redes aéreas del predio. Tampoco está pendiente por el momento alguna renovación de las redes eléctricas frente al predio del SENA.	Oficio 523.4-DP-0-0916, Santiago de Cali, 17 de mayo de 2016. EMCALI
Acueducto*	Acorde con el catastro de redes de Acueducto y Alcantarillado no existen servidumbres de acueducto y/o alcantarillado. EMCALI no tiene registro de servidumbres entre particulares al interior de los predios del SENA. Verificado el Banco de Proyectos del Departamento de Ingeniería y en los proyectos enviados a contratación, que frente a los predios del SENA Calle 52 a 56 entre Carreras 2 a 3 en la Comuna 5, no se tienen formulados proyectos de renovación de redes.	EMCALI, Oficio 300-GAA-01434-16 (22/12/2016).

Tabla 20. Afectaciones.

**Nota:**

- En caso de adelantar procesos de urbanización, las cesiones obligatorias se establecen en el artículo 327 del POT y las características de las áreas de cesión obligatoria para espacio público y equipamientos colectivos en el artículo 330 del POT, según Departamento Administrativo de Planeación, mediante Radicado No. 2016413220044131 (30-06-2016).
- Para concepto de riesgos (fluvial, Inundación, Remoción, Reserva o afectación vial, Área protegida, Suelo de Protección) falta respuesta DAPM y DAGMA

**3.1.3. Aplicación de la normativa en el predio.**

El área total de terreno tomada para el diagnóstico normativo de los dos predios del SENA es de 58.264,8m<sup>2</sup>, que corresponde al área legal registrada en certificados de tradición y libertad, y el área construida de 29.215,58 m<sup>2</sup> la cual fue proporcionada por el Levantamiento Arquitectónico realizado por la Universidad Distrital (2016).

Para los efectos de la aplicación de la norma, el POT en el artículo 346 (Definiciones Asociadas a la Edificabilidad), especifica;

- **Índice de ocupación (IO)** corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.
- El **área construida** como la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos, excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.
- El **Índice de construcción**, corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.
- Para los efectos de la aplicación del índice de construcción y el índice de ocupación en los tratamientos urbanísticos de Conservación, Consolidación y Renovación Urbana, el cálculo se deberá realizar sobre el área útil, según circular aclaratoria No. 4132.2.22.1.1019.007128 del Departamento Administrativo de Planeación de Cali.
- El **Índice de construcción base (ICB)**, como el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad.
- **Índice de construcción tope (ICT)** corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.
- Los **aportes urbanísticos por edificabilidad**. Es la contraprestación por el índice de construcción licenciado que supere el índice de construcción base.

Para propósitos del presente diagnóstico, se procede a relacionar las condiciones de edificabilidad permitida en el Bien de Interés Cultural (BIC)-SENA SALOMIA (Nivel 1 de Conservación Integral); y a su Zona de Influencia (ZI), la cual corresponde al predio del conjunto levantado en la súper manzana enmarcada entre las calles 52 y 56 y las carreras 2 y 3, a la cual a su vez, le aplican conjuntamente las normas de edificabilidad para Equipamientos, según su clasificación especial de “Nodo de equipamiento”.

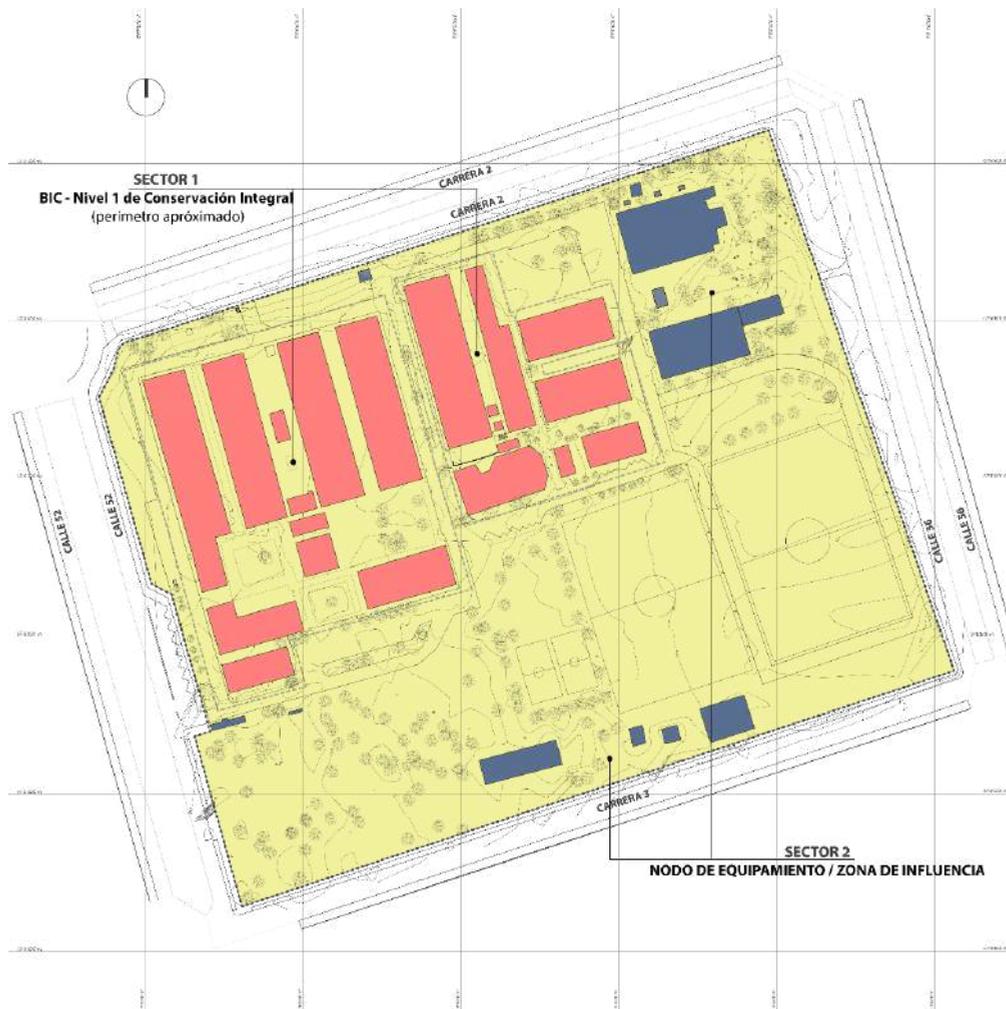
Respecto al tipo de obras permitidas según el Nivel de Intervención para los Bienes Inmuebles de Interés Cultural, el POT establece en el artículo 119 que para el Nivel 1 de conservación Integral no se permiten obras de; Modificación, Ampliación, Demolición ni Obra Nueva, debido a que los Índices de Ocupación y de Construcción son los existentes. De acuerdo a lo anterior, al edificio “Sena-Salomia” le son permitidas obras para; Primeros auxilios, Reparaciones locativas, Restauración, Liberación, Reintegración, Reforzamiento estructural, Rehabilitación o adecuación funcional, Consolidación y Reconstrucción. En cuanto Aprovechamientos, la ficha BIC M1-72 establece que la conservación, además de la arquitectura del BIC, comprende toda la vegetación que la rodea. Cualquier intervención que se pretenda realizar debe tener la autorización y concepto previo favorable del departamento Administrativo de Planeación Municipal. (Fuente: CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016).

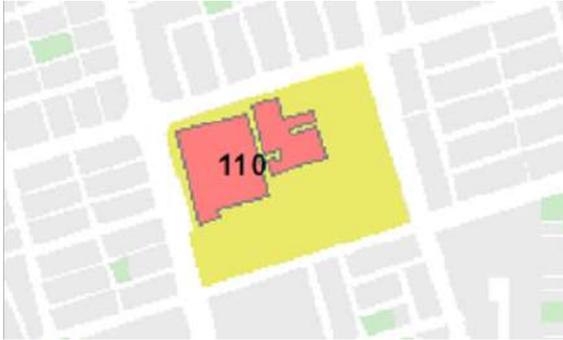
Para el Subnivel 3A “Compatibles”, le son permitidas obras de Primeros auxilios, Reparaciones locativas, Restauración, liberación, Reintegración, Reforzamiento estructural, Rehabilitación o Adecuación Funcional, Consolidación,

Reconstrucción, Modificación, Ampliación. Para obras de Demolición y Obra Nueva no aplica. Para el Subnivel 3B “Incompatibles”, le son permitidas obras de modificación, Ampliación, Demolición y Obra nueva. Al Nivel 3B no le aplican los demás tipos de obra\*. De igual manera, cualquier proyecto de intervención sobre el área afectada de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural Nivel 1 o 2 deberá contar con autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo concepto favorable del Comité Técnico Municipal de Patrimonio, para obtener su licencia de construcción.

Como equipamiento, la identificación de la escala del proyecto que se quiere desarrollar se establece en el rango A “mayores a 20.000m<sup>2</sup>”, definido por el área del predio (en el escenario de tomar el área legal de 58.264,8m<sup>2</sup> o el área topográfica de 93.991,96m<sup>2</sup>) y el tipo de equipamiento de Educación, según artículo 238 del POT.

Dado que no es posible determinar la localización y dimensión de los linderos de los dos predios del SENA dentro del Complejo Salomia, así como, la ubicación de los edificios en cada una de las unidades prediales; y que la edificabilidad está definida por el POT (artículo 344), como la “relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias”, no es posible aplicar la norma aquí presentada, hasta tanto no se realice el respectivo saneamiento jurídico de cabida de linderos.





Zona de influencia. Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal, Ficha BIC M1-72 SENA SALOMIA. Revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali, 2014-2027. Ver Ilustración 19



Modelo de Ordenamiento. Fuente: POT 2014, Mapa 01 modelo de ordenamiento.(13)

Ilustración 31. Identificación sectores normativos.  
Fuente: Elaboración área normativa UD con base a POT 2014. Fecha elaboración: 30/11/2016

NORMATIVA	PREDIO	DIFERENCIA	OBSERVACIONES
<b>Índice de ocupación</b>			
BIC: los existentes	Actualmente el Complejo Salomia terreno está ocupado en primer piso un área total de 23.500,67m <sup>2</sup>		No es posible identificar y relacionar el área construida del BIC, en relación con los predios que conforman el Complejo, para así determinar el índice de ocupación.
El índice de ocupación reglamentario para equipamientos es de 0.40			No es posible identificar y relacionar el área construida de los demás bloques, en relación con los predios que conforman el Complejo, para así determinar el índice de ocupación.

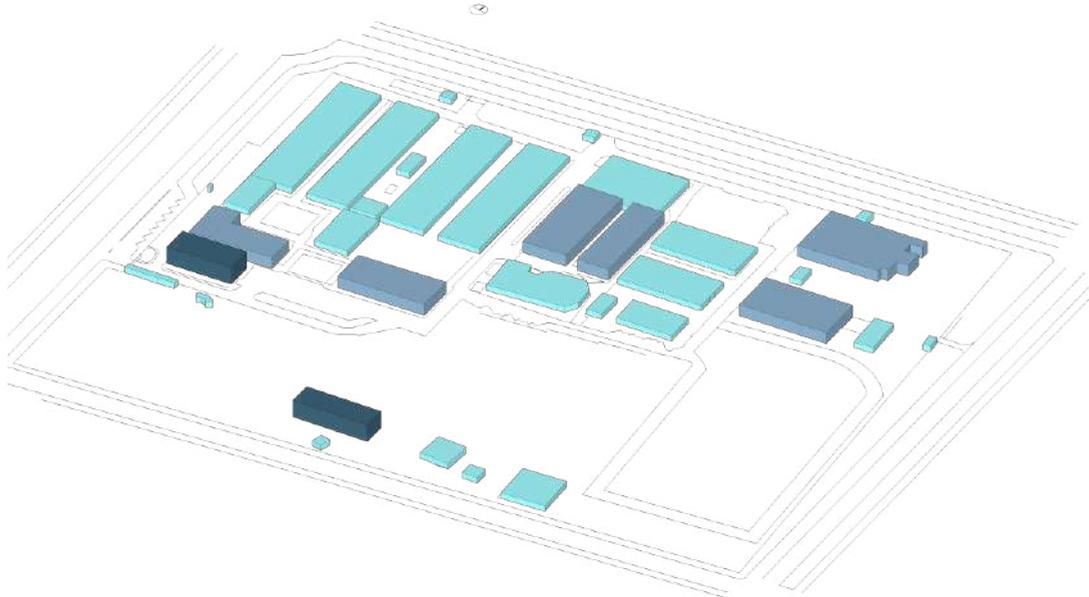
**ESQUEMA ESTADO ACTUAL DEL PREDIO**



Ilustración 32. Ocupación actual del SENA en el Conjunto Salomia.  
Fuente: Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 24/01/2017

<b>Índice de construcción base</b>			
BIC: los existentes	El complejo Salomia tiene un total de 29.215,58m <sup>2</sup> de área construida	-	No es posible identificar y relacionar el área construida del BIC, en relación con los predios que conforman el Complejo, para así determinar el índice de construcción.
El índice de construcción reglamentario para equipamientos es de 1.20			No es posible identificar y relacionar el área construida de los demás bloques, en relación con los predios que conforman el Complejo, para así determinar el índice de construcción.

**ESQUEMA ESTADO ACTUAL DEL PREDIO**



CONVENCIÓN	
	3° Piso: 920,68m <sup>2</sup>
	2° Piso: 4.794,23m <sup>2</sup>
	1° Piso: 23.500,67m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>29.215,58m<sup>2</sup></b>

Ilustración 33. Área construida actual del SENA en el Conjunto Salomia.  
Fuente: Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 24/01/2017

**Índice de construcción tope**

La norma permite un índice de construcción adicional de 2,3

Es posible generar un aumento en el índice de construcción, por encima de la edificabilidad tope asignada en 1.0 punto, siempre y cuando se desarrollen equipamientos de los tipos priorizados en cada nodo (POT, artículo 239)

**Altura**

La altura máxima permitida dentro de los 10 metros definidos como área de influencia, deberá corresponder con la altura del BIC Nivel 1 o 2.

Los Bloques B3, B4, B5, B6, B9, B10, B11, B16, B18, B19, B20, B21, B22, B25, B26, B27, B28, B29, B30, B31 y B32 tienen 1 piso de altura, al igual que la circulación cubierta.  
Los Bloques B1, B2, B7, B8, B12, B13 tienen 2 pisos de altura  
Los Bloques B14 y B15 tienen 3 pisos de altura

No es posible identificar con certeza los bloques declarados como BIC, así como los demás bloques ubicados en su área de influencia.

Por fuera de la misma será la definida conforme las normas generales de edificabilidad del sector donde se localiza, Área de actividad “Dotacionales”, al Tratamiento Urbanístico “Dotacional Urbanos-Nodo De Equipamientos Urbanos”, la cual se define se define según índices de ocupación y de construcción que se establecen en el POT.

Si los edificios existentes y colindantes sobrepasan la altura del BIC Nivel 1 Edificio SENA-SALOMIA, no se le autorizará adiciones, y en caso de la existencia de culatas, estas deberán ser tratadas con acabados similares a los de la fachada principal.

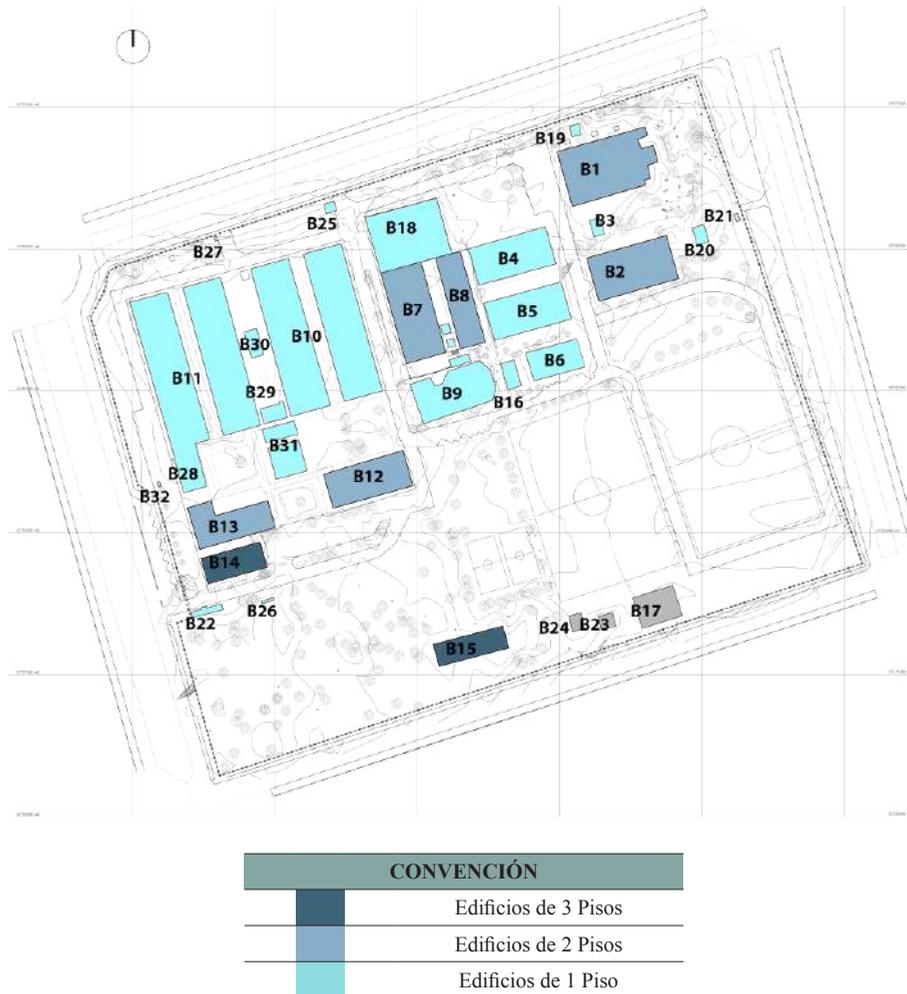
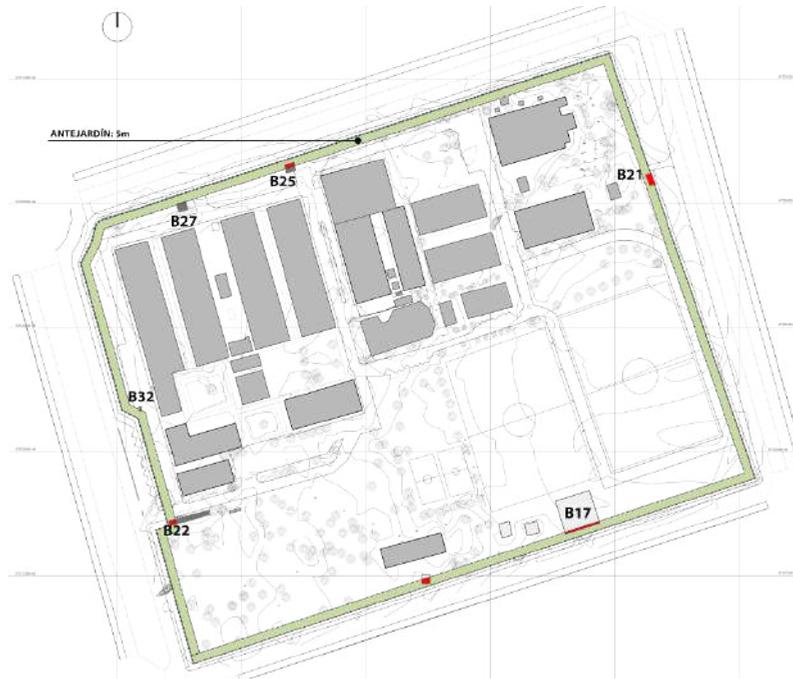


Ilustración 34. Altura de las edificaciones actuales.  
Fuente: Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 24/01/2017.

Empate volumétrico en área de influencia		
Deberá empatar volumétricamente con los planos, fachadas, alturas y volúmenes exteriores dentro de los 10m perimetrales.	-	-
Si el BIC es exento o presenta aislamiento respecto a su lindero, la edificación colindante deberá reproducir el mismo aislamiento, que en ningún caso podrá ser menor a 5 metros medidos entre fachadas.	-	-
		No es posible identificar con certeza los bloques declarados como BIC, así como los demás bloques ubicados en su área de influencia.
Antejardín		
Carrera 2 (Calle 52-Calle 56) Antejardines laterales: 5.00m		
Carrera 3 (Calle 52-Calle 56) antejardín derecho: 4.00m antejardín izquierdo de 5.00m	Los bloques B21, B22, B25, B27 y B32 se encuentran dentro de la franja de antejardín.	-
Calle 52 (Carrera 2-Carrera 3) Antejardines laterales: 5.00m		
Calle 56 (Carrera 2-Carrera 3) antejardín derecho de 4.10m antejardín izquierdo: 5.00m		La mayoría de los bloques cumplen con el aislamiento de antejardín, sin embargo, los bloques B21, B22, B25, B27, B32 se encuentran sobre la franja de antejardín en un área total de 59,28m <sup>2</sup> .



CONVENCIÓN	
	Edificios del SENA
	Antejardín exigido (5m)
	Bloque Afectado en área mínima
	Afectación mínima de 59,28m <sup>2</sup>

Ilustración 35. Antejardín y retroceso.  
Fuente: Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 24/01/2017

Pacios y Vacíos			
BIC: Mantener tanto la traza urbanística del sector, como la volumetría, aislamientos, patios interiores y vegetación existente (Artículo 303).	-	-	-
Voladizos			
El 25%, como máximo, de la profundidad del antejardín.	-	-	-
Sótanos			
Retroceso mínimo de 1.5m del límite de demarcación sin superar una altura de 1m el nivel de andén en terreno con pendiente.	-	-	-
Semisótanos			
No se permite	-	-	-
Rampas			
Se permite en antejardín por razones de accesibilidad bajo las licencias en la modalidad de adecuación, modificación, ampliación o restauración.	-	-	-
Estacionamientos			
Automóviles: 1 x 30 m2 Motocicletas: 1 x 50 m2 Discapacitados: 5% del total de estacionamientos vehiculares. Si es reforma, debe cumplir con el 50% de la cuota mínima.	-	-	-

Tabla 21. Aplicación norma, Complejo sena-salomia equipamiento educativo.

**Nota:**

- Según las normas de edificabilidad para Equipamientos (artículo 239), los índices de ocupación y de construcción se deberán calcular sobre el área útil a desarrollar.
- Como parte de la Estructura Ecológica Complementaria del Municipio (Ilustración 18), en el predio del Complejo Salomia, se debe mantener bajos índices de ocupación, y altos porcentajes de zona blanda (POT artículo 91).
- Si los edificios existentes y colindantes sobrepasan la altura del BIC Nivel 1 Edificio SENA-SALOMIA, no se le autorizará adiciones, y en caso de la existencia de culatas, estas deberán ser tratadas con acabados similares a los de la fachada principal.
- Las nuevas edificaciones en el área de influencia del BIC no podrán generar culatas. Cuando no se generen servidumbres de vista se podrán modificar las culatas de edificaciones sobre las medianeras generando una fachada que sirva de fondo al bien protegido.
- Por ser una edificación que ocupa toda la manzana no aplica la exigencia de aislamientos, solo el aislamiento o retroceso frente al espacio público que determine la respectiva Línea de Demarcación (Antejardín).

### 3.4. Conclusiones y recomendaciones.

#### 3.4.1. Semáforo

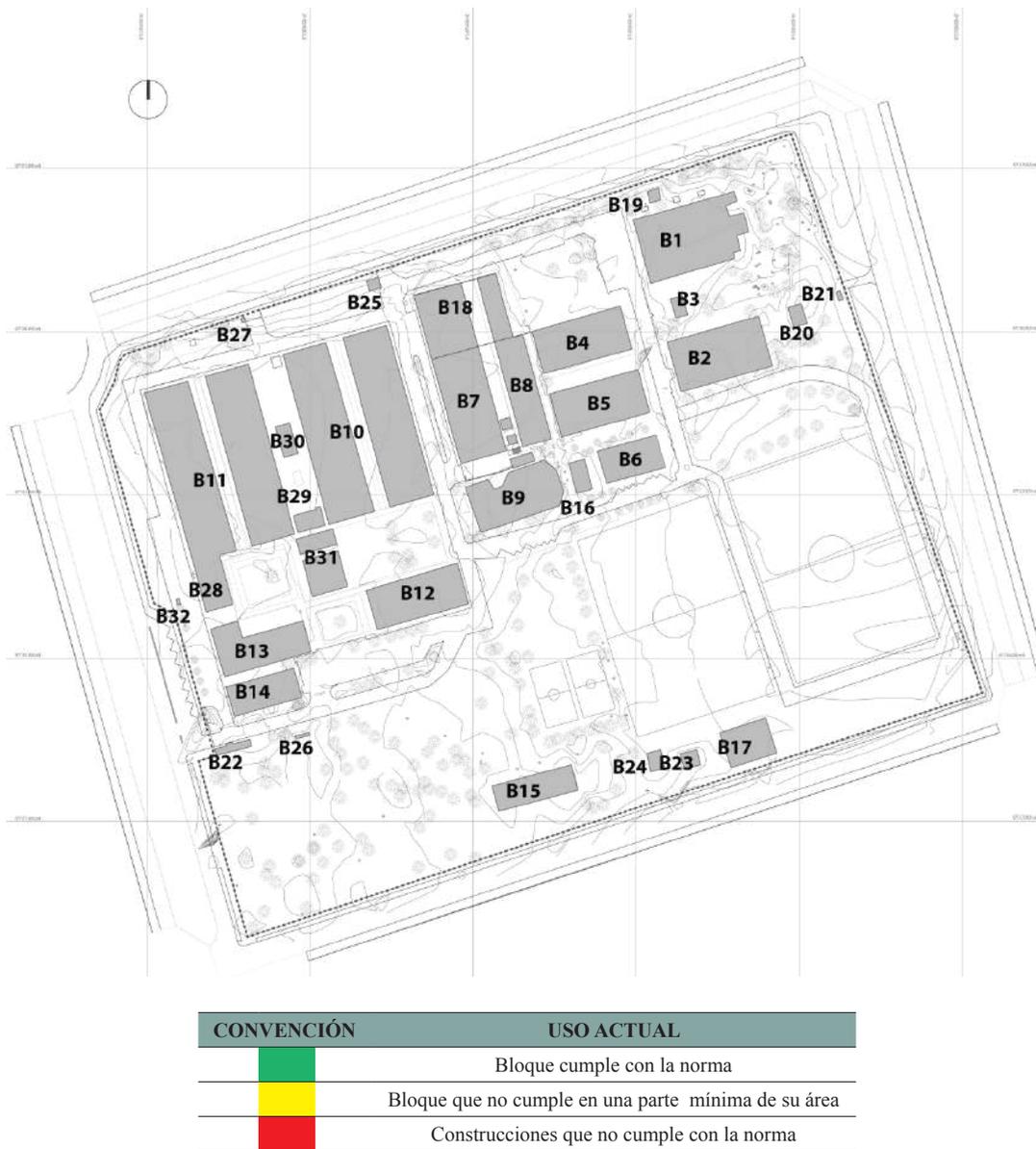


Ilustración 36. Valoración cumplimiento de la norma del sector, en caso de adelantar modificación de la sede.  
Fuente: Elaboración área normativa UD, -/11/2016.

### 3.4.2. Conclusiones Generales

- La sede Centro Salomia: Centro de Electricidad y Automatización Industrial–CEAI Centro de Diseño Tecnológico Industrial, Centro Nacional de la Asistencia Técnica a la Industria-ASTIN, Centro De Gestión Tecnológica De Servicios del Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA-; está clasificado como Equipamiento Colectivo Urbano de Educación dentro del sistema de equipamientos establecido por el POT, tal como se muestra en el Mapa No. 33 del POT (Sistema de equipamientos).
- De igual manera, según anexo N° 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano” del POT y el Sistema Automatizado en línea del DAPM del municipio de Santiago de Cali, SAUL; los usos con código CIU 8541 “Educación técnica profesional”, 8542 “Educación tecnológica”, y 8523 “Educación media técnica y de formación laboral”, son de uso (PB), sujetos a formulación de Esquema de Implantación y Regularización definido en el artículo 299 Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Esquema de Implantación y Regularización del POT.

### 3.4.3. Conclusiones Relacionadas Con El Predio

- Según el numeral 2.8 (Conclusiones y recomendaciones) del diagnóstico jurídico (con fecha de 9 noviembre de 2016) se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos, debido a que existe una variación significativa entre el área legal y el levantamiento topográfico realizado por la Universidad Distrital.
- El área de terreno tomada para el diagnóstico normativo para la sede es el área legal de 58.264,8m<sup>2</sup>, la cual corresponde a la registrada en los certificados de tradición y libertad 370-199488 (predio 1) y 370-199487 (predio 2).

### 3.4.4. Conclusiones Sobre La Implantación De La Sede

- La sede está declarado como Bien Inmueble de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico con código BICM1-72 catalogado con Nivel 1 de intervención-Conservación Integral de ámbito municipal (POT 2014, Mapa N° 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural” y Ficha individual de inventario del Patrimonio de Santiago de Cali).
- El conjunto que se levantó en la supermanzana entre las calles 52 y 56 y las carreras 2 y 3 constituye el área de influencia del BICM1-72 (POT 2014, Mapa N° 24 “Bienes Inmuebles de Interés Cultural” y Ficha individual de inventario del Patrimonio de Santiago de Cali).
- El complejo Salomia tiene la condición de “Nodo de Equipamiento” como parte de la estrategia espacial de la Estructura Funcional del POT 2014 (Fuente: Mapa N° 01 “Modelo de ordenamiento”, Mapa N° 33 “Sistema de equipamientos”, Mapa N° 34 “Permanencia de uso de equipamientos”, Mapa 36 “Nodos de equipamientos”).
- El complejo Salomia está sujeto a un Plan Maestro de Equipamientos (POT, artículo 243), del cual aún no se cuenta con dicho documento, el cual se espera formular durante la vigencia del Plan de Desarrollo 2016-2019, según respuesta del Departamento Administrativo de Planeación mediante Radicado 2016413220043131.
- El complejo Salomia, es considerado de alto impacto ambiental y urbanístico sujetos a Esquema de Implantación y Regularización (POT, artículo 244), de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo 235, 244 y 299 del POT. Los equipamientos y usos existentes que cumplan con estas características, que no cuenten con licen-

cia de construcción y continúen desarrollando la actividad de equipamiento, así como aquellos que contando con licencia de construcción requieran realizar modificaciones o adiciones que incrementen sustancialmente su área construida, deberán presentar Esquema de Implantación y Regularización. El Esquema de Implantación y Regularización establecerá las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones de movilidad, generación de espacio público, requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo necesarios para su adecuado funcionamiento, conforme con lo establecido en el Artículo 510 del presente Acto. (Fuente: Artículo 244. Circular aclaratoria No. 4132.2.22.1.1019.007128, del acuerdo 0373 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali).

- Dentro de los nodos, solo se podrá destinar para la localización de un tipo de equipamiento, un máximo del sesenta por ciento (60%) del área total del nodo, el área restante deberá ser para el desarrollo de otro tipo de equipamientos. En los nodos de equipamientos se podrán desarrollar usos complementarios, conforme lo establecido en la columna “Usos comerciales y de servicios 1 en corredor urbano” del Anexo 4 “Matriz CIU de usos del suelo urbano”, hasta en un veinte por ciento (20%) del área construida por equipamiento, cuya localización específica será definida a través del Esquema de Implantación y Regularización.
- Si hay alguna posibilidad de desarrollar nuevas edificaciones al interior del predio, diferentes del patrimonio edificado existente, en el área libre que está catalogado como de Nivel 3 Contextual, solo lo podrá definir y precisar la entidad competente para este tipo de intervenciones, que es el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (CU2-OF-16-4227, 24/08//2016).
- Con el fin de legalizar la Sede, se recomienda un Acto de Reconocimiento, por medio de la cual, el Curador Urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente para expedir Licencias Urbanísticas, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales Licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de Reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. (Fuente: CU2-OF-16-3708, julio 29 del 2016).
- La Licencia de construcción existente en el predio (Radicado N° 547 de mayo 06 de 1998, en la caja N°34), puede legalizar parcialmente el área construida de la sede, y brindar información que clarifique la inconsistencia de linderos y áreas del predio dentro del Complejo Salomia. . La Solicitud está en trámite, mediante Oficio UCUD-16-2549 ante Archivo Central Oficina De Planeación de Cali.
- Para el caso particular de este predio, se debe tener en cuenta que las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los Bienes de Interés Cultural del ámbito Municipal, Distrital, Departamental o Nacional, se entenderán reconocidas con la expedición del Acto Administrativo que haga su declaratoria. (Fuente: CU2-OF-16-3708, Santiago de Cali, julio 29 del 2016).
- Dadas las características del predio y de las edificaciones, el POT contempla en el artículo 489 el Programa de Regularización de Equipamientos Públicos, dirigido a los equipamientos públicos localizados en áreas con dificultades normativas, de localización o intervención y que requieren procesos de mejoramiento y adecuación de espacio público, o reconocimiento para su adecuado funcionamiento e inversión pública. Se recomienda al SENA adelantar las gestiones correspondientes ante el Departamento Administrativo de Planeación del municipio con el fin de regularizar la sede.

- Es importante precisar que para el conjunto edificado catalogado como BIC Nivel 1, y el área de influencia correspondiente a la manzana que lo conforma, las obras que se realicen en la zona de influencia... deben propender por el respeto y valoración del bien declarado como patrimonio inmueble, facilitando su visibilidad y disfrute. Para este efecto, la volumetría, composición y materiales de fachada, cubiertas y otros elementos exteriores no pueden alterar la imagen del bien protegido. En cuanto a características urbanas, todo nuevo proyecto debe conservar las características urbanísticas del sector donde se ubique, tales como el trazado vial, paramentos, volumetría y vegetación existente. Adicionalmente, cualquier tipo de desarrollo a ejecutarse en el área del predio definida como zona de influencia, debe procurar la preservación del BIC y según la ficha de registro, debe conservar "...toda la vegetación que incluye y la rodea y que amplía la oferta verde del sector". Así mismo, previo a la expedición de cualquier tipo de licencia, se deberá contar con proyecto debidamente autorizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal (Departamento Administrativo de Planeación Radicado No.: 201741320300001361, fecha: 10/01/2017).
- Dado que no es posible determinar la localización y dimensión de los linderos de los dos predios del SENA dentro del Complejo Salomia así como, la ubicación de los edificios en cada una de las unidades prediales; y que la edificabilidad está definida por el POT (artículo 344), como la "relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, teniendo en cuenta las normas de antejardines, aislamientos y demás normas volumétricas complementarias", no es posible aplicar la norma aquí presentada, hasta tanto no se realice el respectivo saneamiento jurídico de cabida de linderos.
- El área construida tomada para el diagnóstico normativo es 29.215,58m<sup>2</sup>, que corresponde a la registrada en el Levantamiento Arquitectónico realizado por la Universidad Distrital (2016).
- Dada la condición excepcional de "Nodo de Equipamiento", las normas de edificabilidad permitidas en el predio del conjunto Salomia, levantado en la súper manzana enmarcada entre las calles 52 y 56 y las carreras 2 y 3, deben respetar y ser consecuentes con las condiciones especiales de conservación establecidas en el predio, por ser la zona de influencia del Bien de Interés Cultural-SENA SALOMIA (Nivel 1 de Conservación Integral).
- Respecto índices de ocupación y construcción, en el caso del BIC, son los existentes, puesto que no se permiten obras de modificación, ampliación, demolición ni obra nueva. Respecto a su zona de influencia, a la cual le aplican las normas para el Nodo de equipamientos, la normativa permite un índice de ocupación de 0.40; en la actualidad los edificios del Complejo Salomia ocupan un área de 23.500,67-m<sup>2</sup> en primer piso. De igual manera le permite un índice de construcción de 1.2; actualmente la sede tiene 29.215,58m<sup>2</sup> construidos en primer, segundo y tercer nivel. Adicional, la norma le permite un índice de construcción tope de 2.3 (POT, artículo 239), cuyas normas están establecidas en el artículo 347 del POT, cuyo sería la contraprestación generada por un aumento en metros cuadrados a licenciar (obra nueva o ampliación) que se soliciten en adición a los obtenidos a partir del índice de construcción base.
- De igual manera, el POT actual da la posibilidad de generar un aumento en el índice de construcción por encima de la edificabilidad tope asignada en el artículo 239 (Normas de edificabilidad para equipamientos), en 1.0 punto, siempre y cuando se desarrollen equipamientos de los tipos priorizados en cada nodo (POT, artículo 241). Cabe anotar que los equipamientos que se desarrollen en los nodos de equipamientos señalados en el POT, no son objeto de aporte por edificabilidad, conforme lo dispuesto en el artículo 241 y el artículo 242 del POT.

- La altura máxima se define según índices de ocupación y de construcción establecidos en el POT y del respeto volumétrico con el BIC como zona de influencia. En la actualidad las edificaciones alcanzan 3 pisos de altura, por lo que, en caso de aumentarse el área construida se deberán respetar los índices de ocupación y de construcción y las demás condiciones volumétricas exigidas por la norma.
- Por ser una edificación que ocupa toda la manzana no aplica la exigencia de aislamientos, solo el aislamiento o retroceso frente al espacio público que determine la respectiva Línea de Demarcación (Antejardín).
- Respecto aislamientos entre edificaciones, la norma exige un aislamiento mínimo de 3m.
- La dimensión de antejardín establecida sobre la Carrera 2 de Calle 52 a Calle 56 es de 5.00m, sobre la Carrera 3 de Calle 52 a Calle 56, un (antejardín derecho de 4.00m/antejardín izquierdo de 5.00m); sobre la Calle 52 de Carrera 2 a Carrera 3 de 5.00m; sobre la Calle 56 de Carrera 2 a Carrera 3 de (antejardín derecho de 4.10m/antejardín izquierdo de 5.00m), de acuerdo al Esquema Vial entregado por el Departamento administrativo de Planeación, mediante Radicado No.: 2016413230174811 (01/09/2016). Actualmente la mayoría de los bloques cumplen con el aislamiento de antejardín, sin embargo, los bloques B21, B22, B25, B27, B32 se encuentran sobre la franja de antejardín, lo que corresponde a un área total afectada de 59,28m<sup>2</sup>.
- Respecto estacionamientos, la norma exige para el uso de Educación técnica y académica (descontadas las áreas de circulaciones, puntos fijos y baños); 1 unidad de estacionamiento para automóviles por cada 30m<sup>2</sup> de construcción; 1 unidad de estacionamiento para motocicletas por cada 50m<sup>2</sup> de construcción; y 1 unidad de estacionamiento para bicicletas por cada 50m<sup>2</sup> de construcción. Por el momento no ha sido posible determinar el número de parqueaderos con los que cuenta el predio y las edificaciones del SENA dentro de la manzana.
- En un escenario de englobe y dada la condición predial de la sede, el POT en el artículo 133 (Condiciones de manejo de los Bienes Inmuebles de Nivel 3 Conservación Contextual), establece que entre los inmuebles colindantes que conforman la zona de influencia de un bien protegido está permitido el englobe de predios y la integración inmobiliaria con el BIC a través de la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección Municipal, permitiendo la construcción de nuevos edificios que integren las fachadas y volúmenes exteriores del bien protegido en una nueva unidad espacial y que armonicen con la arquitectura original. En este caso, el edificio original debe mantener acceso desde la calle y garantizarse su utilización y disfrute público.

### ÁREA APROVECHABLE DEL PREDIO.

No es posible determinar el área aprovechable del predio sin realizar un acto de cabida y linderos. El predio actualmente tiene un área construida en primer piso de -m<sup>2</sup>, un área de terreno legal de 58.264,8m<sup>2</sup>, dentro de un complejo urbano de propiedad del SENA y el Municipio de un total de 93.991,96m<sup>2</sup> (según Levantamiento topográfico UD 2016). El siguiente, es un gráfico de identificación del Bien de Interés Cultural, las edificaciones en las que actualmente funcionan dependencias del SENA (Levantamiento arquitectónico UD), dentro del predio del Conjunto Salomia (Levantamiento Topográfico UD) y los retrocesos de antejardín frente a los cuatro costados de manzana. El área aprovechable del conjunto es de 8.7879, 39m<sup>2</sup>.

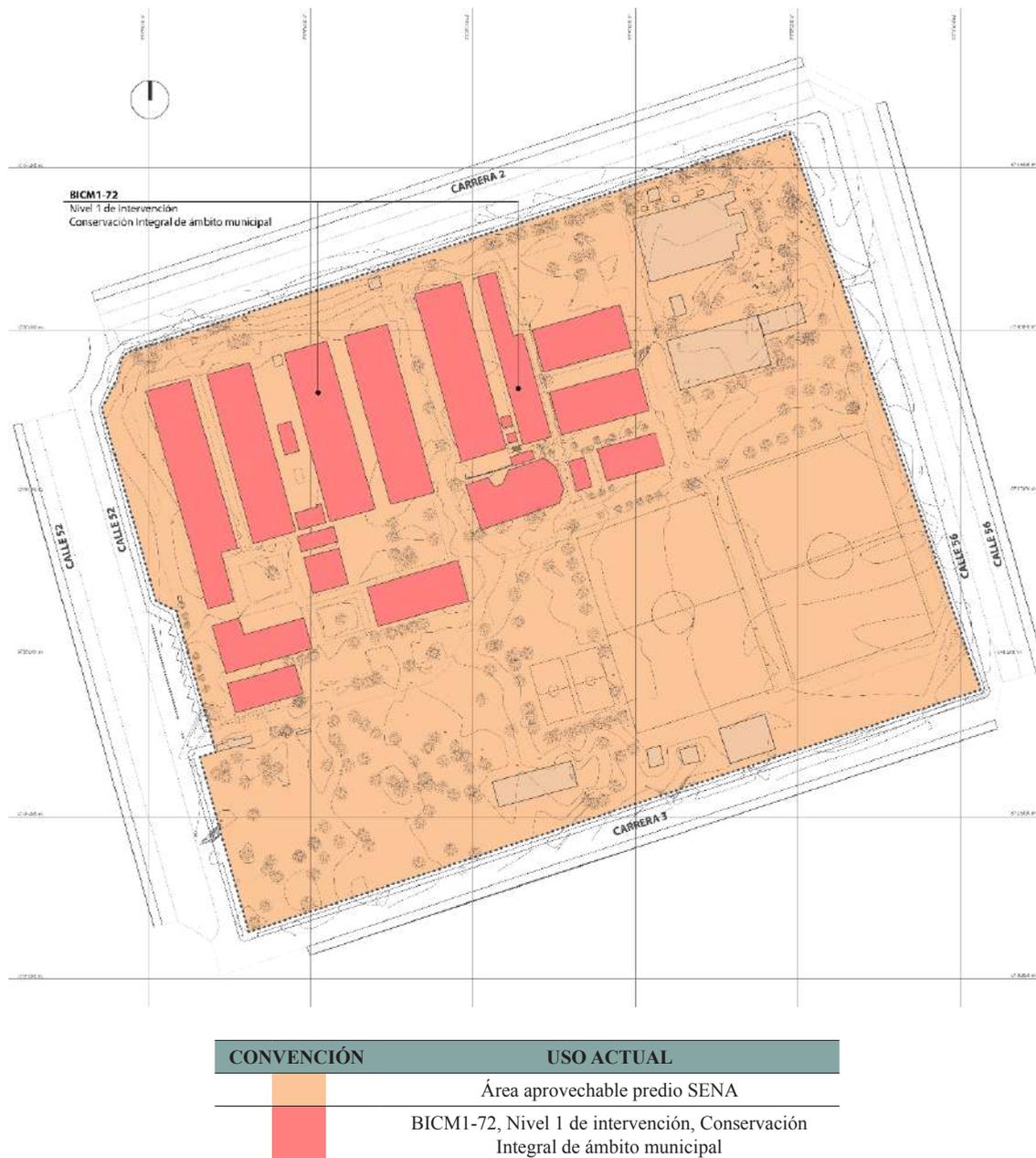


Ilustración 37. Área aprovechable. Elaboración área normativa UD. Fecha elaboración: 30/11/2016

#### Nota:

- El presente diagnóstico está sujeto a la documentación e información en trámite, a aclaración jurídica sobre inconsistencia de localización y linderos de las áreas, así como localización de los predios del SENA al interior del Complejo Salomia, a información y localización de áreas construidas por parte del área arquitectónica, y a las solicitudes en trámite realizadas por la Universidad Distrital.







# 4

## DIAGNÓSTICO ESTRUCTURAL



## 4.1. Localización General

Ubicado en área urbana de Cali- Valle del Cauca, en la CL 52 # 2 B-15, en un terreno con topografía plana y una pendiente aproximada del 1 %, está ubicado en una zona de amenaza sísmica alta, según la clasificación de la Norma NSR-10 cuenta con Aa o Av mayores a 0.20 y un área cubierta de 3110,00 metros cuadrados. La ocupación de habitantes permanentes x día es de aproximadamente de 700 personas entre personas administrativas, instructores y aprendices.

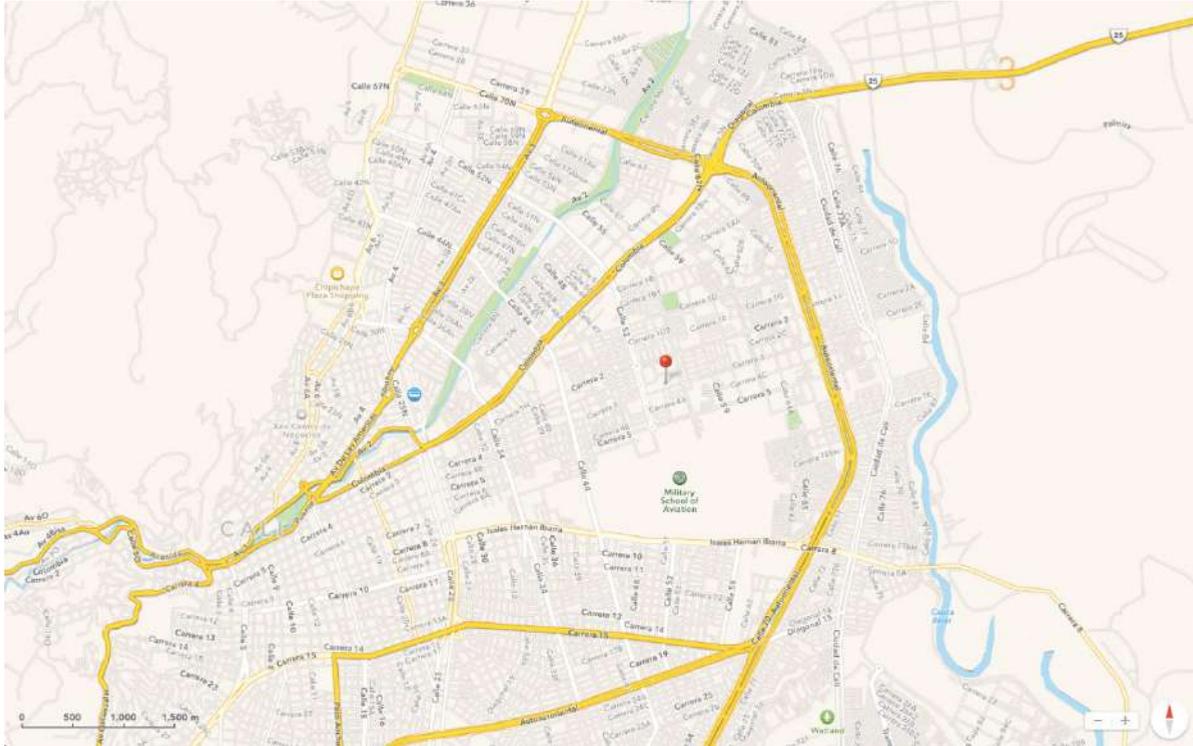


Ilustración 38. Ubicación general  
Fuente. Google Maps

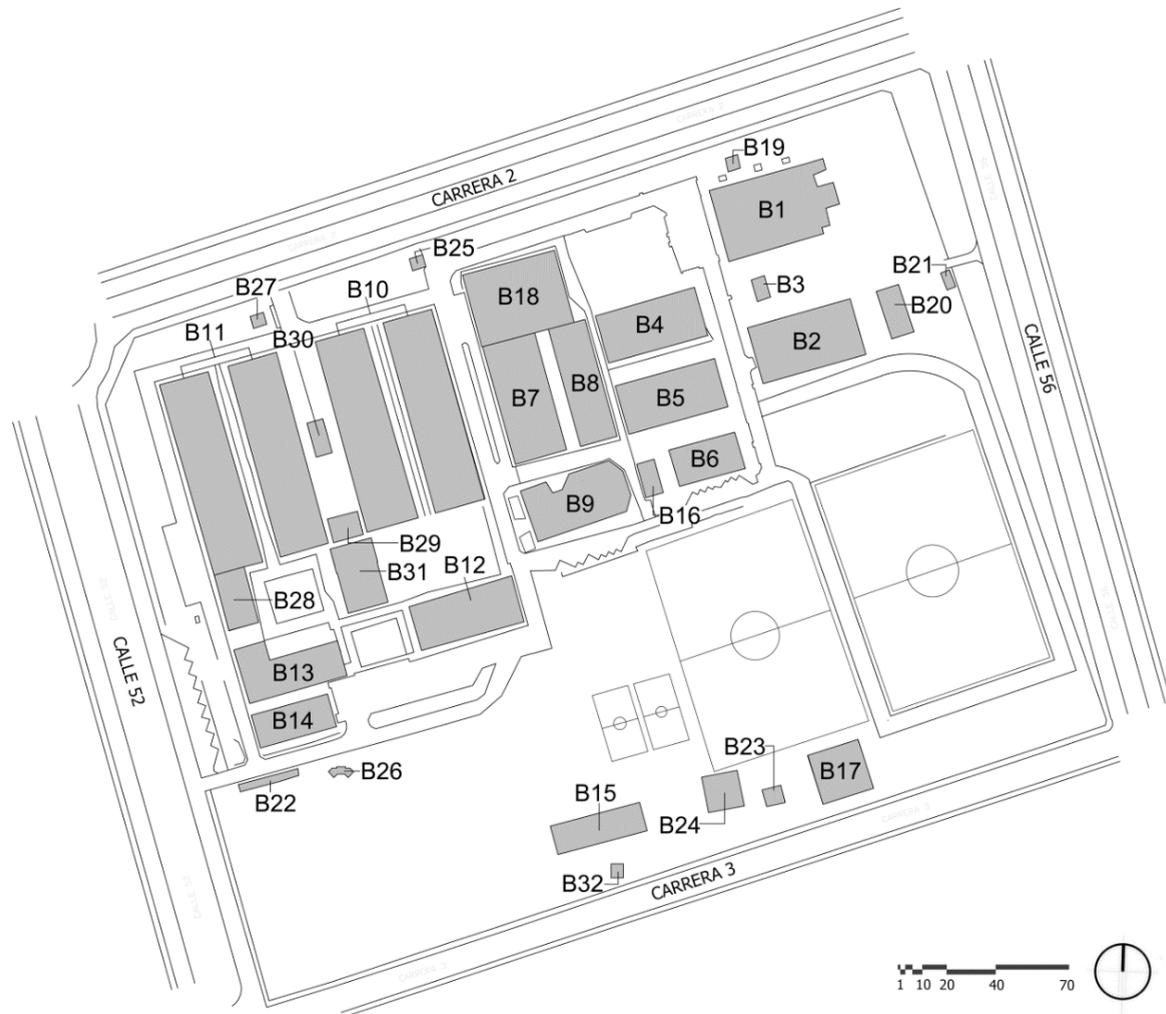


Ilustración 39. Localización general  
Fuente. Equipo de Diagnóstico

## 4.2. Antecedentes

Este complejo inicio sus labores aproximadamente en el 1962, en la zona central de la ciudad de Santiago de Cali, con programas de Comercio, Contabilidad, Secretariado y Ventas. En el año 2007 se asignó al Centro de Comercio y Servicios, su actual nombre Centro de Gestión Tecnológica de Servicios.

En la actualidad el Centro de Gestión Tecnológica de Servicios imparte formación en: Servicios a la Salud, turísticos, administrativos, contables financieros, tecnologías de la información y la comunicación, en investigación, planeación y desarrollo de mercados, logística, transporte, ventas y comercialización; cuenta con 191 funcionarios de planta distribuidos en instructores y administrativos, que le permite ofrecer Formación titulada y Complementaria de manera presencial y virtual, tiene como Subdirector de Centro, desde abril del 2006, al Dr. Raúl Sánchez Páez. Así mismo, lidera dentro de la política institucional, la mesa sectorial de Servicios Personales con el capítulo de Belleza y Estética.

### 4.3. Metodología de inspección

Para la evaluación y diagnóstico de la estructura de la sede Complejo Salomia, se realizó una valoración visual, donde se inspeccionaron las condiciones generales de la estructura, el estado de los materiales componentes, morfología de la estructura, irregularidades y afectaciones del terreno. La Inspección técnica de la edificación se circunscribe a los elementos comunes del inmueble de estas cuatro partes: Cimentación, estructura, arreglo de cubierta y elementos no estructurales, donde se incluye la fachada.

La inspección preliminar se complementa con una recopilación de antecedentes brindada por las personas a cargo del centro y los empleados del área de mantenimiento, además de un registro fotográfico.

La toma de datos abarcó dos frentes, uno la observación de tipología y conformación geométrica de la estructural y un segundo enfocado en las manifestaciones de daños y lesiones que de forma visual se pudieran percibir.

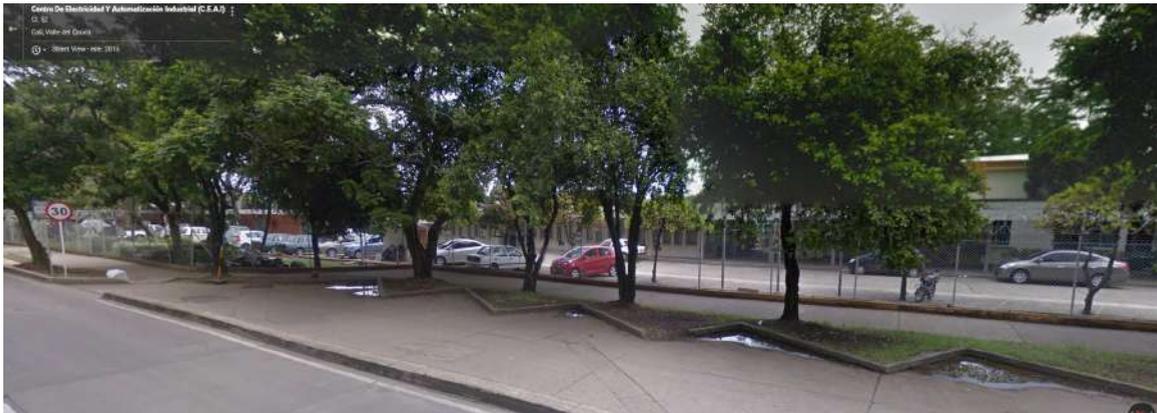


Ilustración 40. Panorámica Calle 52 Complejo Salomia  
Fuente. Equipo de diagnóstico





Ilustración 41. Fachadas Complejo Salomia  
Fuente. Equipo de diagnóstico

#### 4.3 Metodología de inspección

Para la evaluación y diagnóstico de la estructura de la sede Complejo Salomia, se realizó una valoración visual, donde se inspeccionaron las condiciones generales de la estructura, el estado de los materiales componentes, morfología de la estructura, irregularidades y afectaciones del terreno. La Inspección técnica de la edificación se circunscribe a los elementos comunes del inmueble de estas cuatro partes: Cimentación, estructura, arreglo de cubierta y elementos no estructurales, donde se incluye la fachada.

La inspección preliminar se complementa con una recopilación de antecedentes brindada por las personas a cargo del centro y los empleados del área de mantenimiento, además de un registro fotográfico.

La toma de datos abarcó dos frentes, uno la observación de tipología y conformación geométrica de la estructural y un segundo enfocado en las manifestaciones de daños y lesiones que de forma visual se pudieran percibir.

#### 4.4. Descripción estructural por bloques

##### Bloque 1

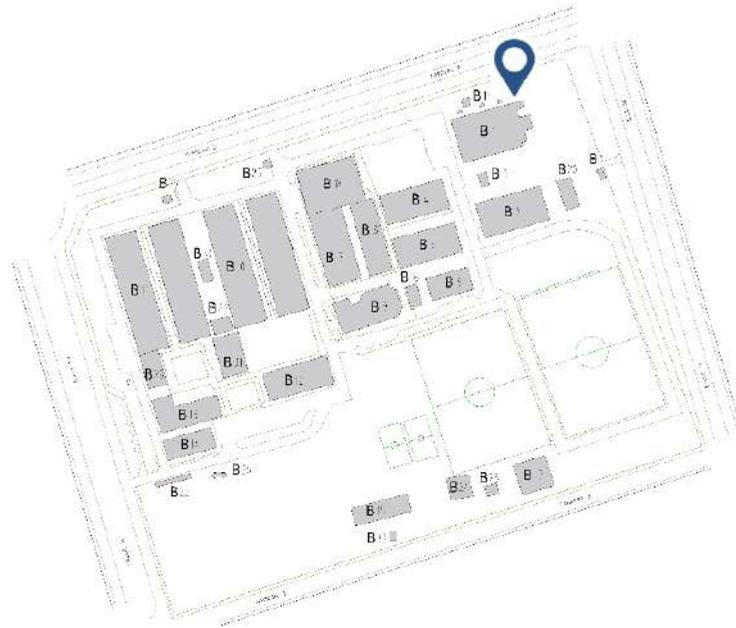


Ilustración 42. Localización Bloque 1  
Fuente. Equipo de diagnóstico

##### Descripción de la estructura

El bloque No. 1 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 1%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso varía, mínima 2.60 mts y máxima 10 mts.



Ilustración 43. Fachadas del bloque 1  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 44. Estructura Bloque n. 1  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La placa de contrapiso es aligerada y presenta deflexiones, fisuras y en algunos sectores se refleja el mal procedimiento constructivo e inadecuado para este tipo de construcción.



Ilustración 45. Evidencia de entrepiso con fisuras  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la respectiva inspección se puede visualizar, que esta estructura presenta problemas de asentamiento diferencial, ya que se detectan muchas clases de fisuras tanto en la fachada como en la estructura interna y evidencia signos de humedad, que afectan la estructura.



Ilustración 46. Evidencia de signos de humedad  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La construcción, presenta muchas fisuras y/o grietas de forma horizontal y vertical interior y exterior. (Ver imagen n. 46).





Ilustración 47. Fisuras y/o grietas en elementos  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En el andén frontal y pavimento, también se evidencian fisuras.



Ilustración 48. Presencia de fisuras en pavimento y andén frontal  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presenta inclinación, en teja de asbesto cemento con estructura de vigas en concreto con un aislamiento térmico, esta respectivamente amarrada al sistema estructural.





Ilustración 49. Cubierta Asbesto Cemento con estructura con vigas de concreto  
Fuente. Equipo de diagnóstico

#### 4.4.1.1. Conclusiones y Recomendaciones

- De acuerdo con la inspección realizada, se puede detectar que la estructura presenta muchas fisuras y/o grietas internas y externas, se recomienda realizar una revisión en la cimentación ya que por la cantidad y la importancia, puede estar presentando asentamiento diferencial, lo que hace que en el acero de refuerzo halla signos de corrosión, generando que el comportamiento estructural no sea óptimo.
- La estructura presenta bastantes signos de humedad en techos y muros, ocasionando que los elementos estructurales se vean afectados.
- No cumple con lo estipulado en la NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios.
- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10, numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm, y la altura de la huella, está en el rango de 100 mm y 180 mm.
- En un costado lateral se presenta una árbol inclinación, se recomienda monitoreo para evitar el colapso de este en la estructura.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en los elementos no estructurales.

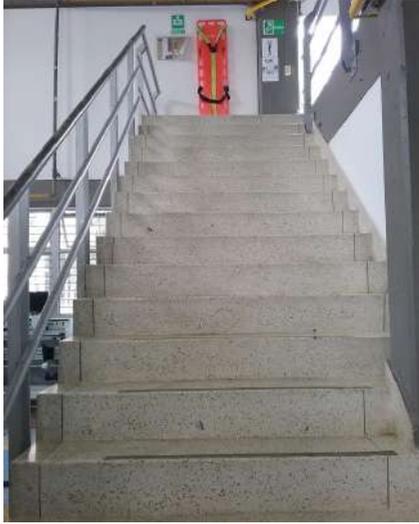


Ilustración 50. Escaleras de acceso  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 51. Árbol inclinado en un costado  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 2



Ilustración 52. Localización Bloque 2  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 2 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 1%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso varía mínima 2.60 mts y máxima 10 mts.



Ilustración 53. Fachadas Bloque 2  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, combinado con estructura metálica en celosía, esta presenta buen estado. (Ver ilustración No.53)

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.





Ilustración 54. Estructura Bloque 2  
Fuente. Equipo de diagnóstico

De acuerdo con la visita realizada, se observó que la estructura, presenta varias fisuras horizontales y verticales de forma interna y externa, haciendo que la estructura, presente un índice de rigidez mayor.



Ilustración 55. fisuras y/o grietas en elementos estructurales  
Fuente. Equipo de diagnóstico

También presenta, signos de humedad en fachadas y entrepiso, exponiendo constantemente a los elementos estructurales. (Ver ilustración No. 55).



Ilustración 56. Presencia Signos de humedad en la estructura  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La placa de contrapiso es aligerada, la cual presenta abundamiento, fisuras y signos de humedad. (Ver ilustración No. 56)

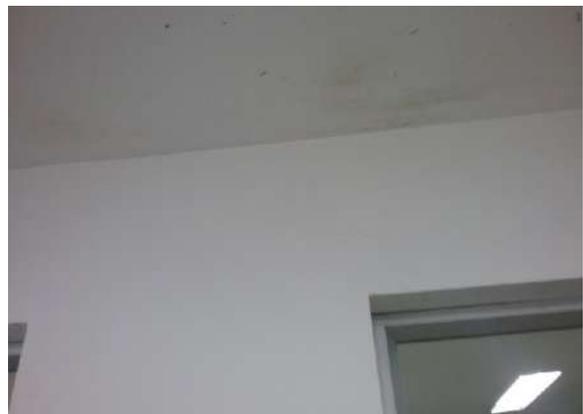


Ilustración 57. Placa de contrapiso  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En esta construcción, está compuesta por dos cubiertas diferentes, que son: a) En una parte la cubierta es de madera con inclinación, con estructura de cerchas metálicas, esta presenta buen estado. (Ver ilustración No. 57) y b) La cubierta presenta

inclinación, en teja de asbesto cemento con estructura de vigas en concreto con un aislamiento térmico, esta respectivamente amarrada al sistema estructural. (Ver ilustración No. 58).



Ilustración 58. Cubierta en madera  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 59. Cubierta Asbesto Cemento  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo con la inspección realizada, se puede detectar que la estructura presenta fisuras y/o grietas, internas y externas, se recomienda realizar una revisión en la cimentación ya que por la cantidad, puede estar presentando asentamiento diferencial, lo que hace que en el acero de refuerzo halla signos de corrosión, generando que el comportamiento estructural no sea óptimo.

La estructura presenta un grado de rigidez mayor, este puede ser una de las causas de la constante aparición de fisuras y/o grietas.



Ilustración 60. Grieta en elemento estructural  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La estructura presenta bastantes signos de humedad en techos y muros, ocasionando que los elementos estructurales se vean afectados.

Cuenta con aspersores solo en los gabinetes por ende, no cumple con lo estipulado en la NSR-10, capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios.



Ilustración 61. Gabinetes y extintores, sin presencia de red contraincendios.  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10, numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm, y la altura de la huella, está en el rango de 100 mm y 180 mm.



Ilustración 62. Medios de evacuación  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- En un costado lateral se presenta una árbol inclinación, se recomienda realizar monitoreo, sobre todo en la parte de raíz, para evitar que futuramente afecte la cimentación de la construcción.



Ilustración 63. Árbol inclinado en un costado  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- En el andén frontal y pavimento, se evidencia fisuras.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en los elementos no estructurales.



Ilustración 64. Fisuras en andén frontal y pavimento  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 3



Ilustración 65. Localización Bloque 3  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 3 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 1%. La ocupación de este bloque está destinada para actividades administrativa, este cuenta con una planta. La altura de piso aproximadamente es de 3.00 mts



Ilustración 66. Fachas Bloque 3  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es estructura metálica en celosía, la cual de forma visual presenta un buen comportamiento.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 67. Estructura del bloque 3  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la parte inferior de la construcción, se puede intuir que hubo un leve movimiento de la estructura, lo que se hace necesario una inspección en la cimentación.



Ilustración 68. Pata de la estructura  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la visita, se evidencia signos de humedad y pocas fisuras en muros, entrepiso y andén. (Ver ilustración No. 68,69 y 70).

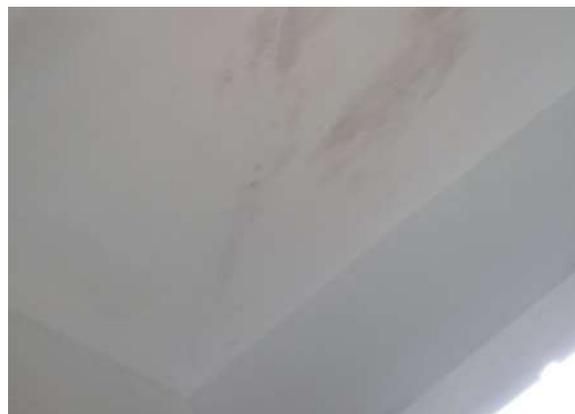


Ilustración 69. Evidencia de signos de humedad  
Fuente. Equipo de diagnóstico

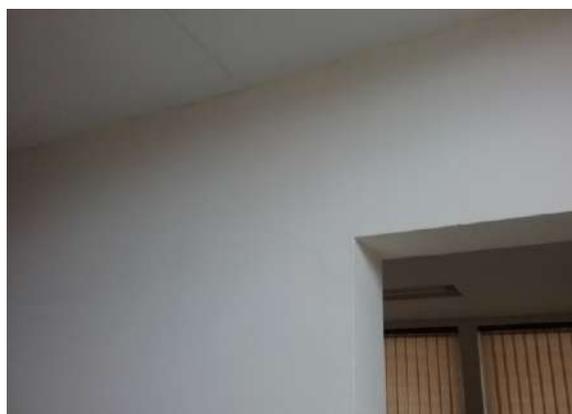


Ilustración 70. Presencia de fisuras  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 71. Presencia de fisuras en anden  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta es manejada a dos aguas en teja asbesto cemento, con estructura de cerchas metálicas con correas metálicas, cabe aclarar que la estructura de la cubierta no se puede observar, pero por información suministrada se encuentra amarrada al sistema estructural.

### Conclusiones y recomendaciones

- De acuerdo con la visita se evidencia fisuras en muros y cielo raso de forma muy superficial, se recomienda realizar un mantenimiento adecuado.
- La estructura no cuenta con red contraincendios, haciendo que no cumpla con lo estipulado en la NSR-10, capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios.
- Se visualiza en la cimentación un movimiento de estructura, se recomienda realizar una inspección de cimentación, ya que esto ocasiona que la estructura tenga un buen comportamiento gravitacional pero no sísmico.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en la placa de contrapiso y la cimentación.

## Bloque 4 y 5



Ilustración 72. Localización bloque 4 y 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

Los bloques No. 4 y 5 se encuentran ubicados en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de estos bloques está destinada para ambientes especializados, estos cuentan con una planta. La altura de piso aproximadamente es de 4.00 mts.



Ilustración 73. Fachadas Bloque 4  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 74. Fachadas bloque 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de estos bloques es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.15x0.20 presenta buen estado. (Ver ilustración No. 74 y 75).

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 75. Estructura Bloque 4  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 76. Estructura Bloque 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En los bloques No 4 y 5, se evidencia mal procedimiento constructivo, en instalación de perfilaría de Drywall y en muros de mampostería. (Ver Ilustración No. 76).



Ilustración 77. Mal procedimiento constructivo Bloque 4 y 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la visita, también se evidencio que el andén y el pavimento presentan fisuras.



Ilustración 78. Fisuras andén y pavimentó en Bloque 4 y 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En el bloque No. 5, se evidencian fisuras horizontales en muro. (Ver ilustración No. 78) y de signos de humedad en la estructura. (Ver ilustración No. 79)



Ilustración 79. Presencia de fisuras en muro bloque 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 80. Signos de humedad bloque 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta para ambos bloques, presenta inclinación en teja de asbesto cemento con estructura metálica, esta se encuentra respectivamente amarrada al sistema estructural. Este presenta buen estado.

En la teja asbesto cemento del bloque No. 5, presenta signos de humedad, lo que hace que los elementos estructurales estén expuesto y perdiendo su resistencia. (Ver ilustración No. 80).



Ilustración 81. Presencia signos de humedad en teja asbesto cemento bloque 5  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Conclusiones y recomendaciones

- De acuerdo con la inspección realizada, las estructuras de manera visual presentan un buen comportamiento estructural, funcionando de forma sísmica y gravitacional.
- El bloque No. 5 presenta signos de humedad en cubierta, lo que hace que los elementos estructurales estén expuestos.
- En general las dos estructuras presentan fisuras de forma horizontal y vertical. Se recomienda realizar su respectivo mantenimiento.
- Ninguna de las estructuras cumple con lo estipulado en la NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios.
- En los procesos constructivos en algunas partes se visualiza mal estado. Se recomienda realizar supervisión.
- Se recomienda realizar el respectivo mantenimiento en los andes.
- se recomienda realizar el mantenimiento periódico en las estructuras.

## Bloque 6



Ilustración 82. Localización Bloque 6  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción del bloque

El bloque No. 6 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 1%. La ocupación de este bloque está destinada para uso de gimnasio y oficinas administrativas, este cuenta con una planta. La altura de piso es aproximadamente de 3.00 mts.



Ilustración 83. Fachadas Bloque 6  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 84. Estructura Gimnasio  
Fuente. Equipo de diagnóstico

Esta construcción presenta fisuras en la parte interior y exterior.



Ilustración 85. Evidencia de fisuras en la parte exterior  
Fuente. Equipo de diagnóstico

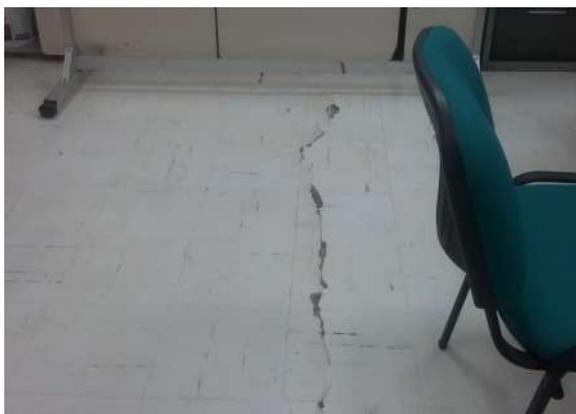


Ilustración 86. Evidencia de fisuras en placa de contrapiso y muro  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La presencia de estas fisuras a pesar de que no presentan gran magnitud, afecta el comportamiento estructural de forma gravitacional y sísmica. En las fisuras de placa pueden presentar problemas de asentamiento diferencial.

También se evidencia en la perfilaría de Drywall, laminas faltantes y un mal manejo constructivo.



Ilustración 87. Perfilería de Drywall en mal estado  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta esta manejada a dos aguas en teja de asbesto cemento, con estructura de cerchas metálicas, en los bordes de la fachada frontal, se visualiza teja de barro. Esta se encuentra respectivamente amarrada al sistema estructural.



Ilustración 88. Cubierta teja asbesto cemento con estructura metálica  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 89. Teja de barro en los bordes de la fachada principal  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Conclusiones y recomendaciones

De acuerdo con la respectiva visita, se detecta que la estructura presenta de forma visual un buen comportamiento estructural, pero sin embargo presenta varias fisuras en elementos estructurales, lo que hace que la construcción pierda el comportamiento de forma gravitacional y sísmica.

Se evidencia problemas de asentamiento diferencial, se recomienda realizar una inspección en la cimentación, ya que esto puede estar causando deterioro en la cimentación.

En un costado lateral se presenta un árbol inclinado, se recomienda monitoreo para evitar el colapso de este sobre la estructura.



Ilustración 90. Árbol inclinado en un costado  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en el confinamiento de muros, construcción y/o reparación de los andenes, reparación de la placa de contrapiso y el reforzamiento de la estructura de la cubierta.

## Bloque 7



Ilustración 91. Localización bloque 7  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 7 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura total de piso es aproximadamente de 10 mts.



Ilustración 92. Fachadas del bloque 7  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m. Cabe resaltar que en el momento de la visita, esta construcción se encontraba en remodelación y se observó que en algunas partes de la estructura hay columnas metálicas en celosía, las cuales presentan buen estado.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 93. Estructura pórtico en concreto Bloque 7  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 94. Columnas metálicas en celosía Bloque 7  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La placa de contrapiso es aligerada, no presenta ni fisuras ni abundamientos, visualmente presenta buen estado.



Ilustración 95. Estado de placa de contrapiso Bloque 7  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la visita también se evidencio que el andén y el pavimento presentan fisuras.



Ilustración 96. Evidencia de fisuras en andén  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta es manejada a dos aguas en teja asbesto cemento, con estructura de cerchas metálicas combinada con perfiles metálicos tipo “C”, en la parte de la remodelación. Estas se encuentran amarradas al sistema estructural haciendo que la estructura presenta una continuidad definida.



Ilustración 97. Cubierta con perfiles metálicos tipo "C"  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 98. Cubierta teja asbesto cemento  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Conclusiones y recomendaciones

- De forma visual, la estructura presenta un buen comportamiento estructural, a pesar que cuenta con una combinación de columnas en concreto y metálicas, no presenta exceso de sección en ninguna de ellas.
- Cabe aclarar que en el momento de la visita, este bloque se encontraba en remodelación, lo que hace que si hay problemas en la placa de contrapiso, no se pueda evidenciar. Aparentemente presenta un buen estado.
- Se recomienda realizar supervisión por la presencia de fisuras en andén y pavimento.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, solo cuenta con aspersores en los gabinetes.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en el recalce de columnas.



Ilustración 99. Presencia de gabinete contra incendio  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, no cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10, numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm, y la altura de la huella está en el rango de 100 mm y 180 mm.



Ilustración 100. Las dimensiones de las escaleras no cumplen con lo estipulado en la norma NSR-10  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 8



Ilustración 101. Localización Bloque 8  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 8 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 1%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso aproximadamente es de 2.70 mts.



Ilustración 102. Fachadas Bloque 8  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 103. Estructura Bloque 8  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En el momento de visita, cabe aclarar que esta edificación se encontraba en remodelación.



Ilustración 104. Espacios en remodelación bloque 8  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la construcción no es posible, determinar si hay apariciones de grietas y/o fisuras en muros, entepiso y de más elementos estructurales, de forma aparente la estructura tiene un buen comportamiento estructural.



Ilustración 105. Remodelación de ambientes  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta es manejada a dos aguas en teja asbesto cemento con estructura de cerchas metálicas. Esta se encuentra debidamente amarrada al sistema estructural. Sin embargo la teja presenta deterioro.



Ilustración 106. Teja asbesto cemento en deterioro  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En elementos no estructurales se evidencia, falta de ellos como láminas de Drywall.

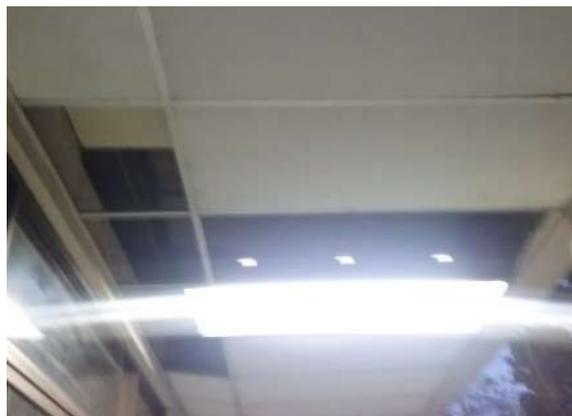


Ilustración 107. Láminas de Drywall faltantes  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Conclusiones y recomendaciones

- De acuerdo con la visita realizada podemos decir que la estructura, de forma aparente presenta un buen comportamiento gravitacional y sísmico. Cabe aclarar que esta se encontraba en remodelación lo que hace que problemas como fisuras y/o grietas no sean percibirles.
- En cuanto a la cubierta de teja de asbesto cemento, presenta deterioro por lo que se recomienda realizar el mantenimiento y/o cambio respectivo.
- Se recomienda realizar la instalación de las láminas faltantes de Drywall, ya que esto hace que elementos estructurales estén expuestos a alguna clase de filtración.
- No se puede evidenciar si la estructura metálica de la cubierta, presenta alguna deflexión. Como la construcción no es muy reciente, se recomienda que cuente con un monitoreo constante.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, Solo cuenta con extintores.

- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10 numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm y la altura de la huella, está en el rango de 100 mm y 180 mm. Se recomienda realizar mantenimiento.
- se recomienda realizar el mantenimiento periódico en la estructura.

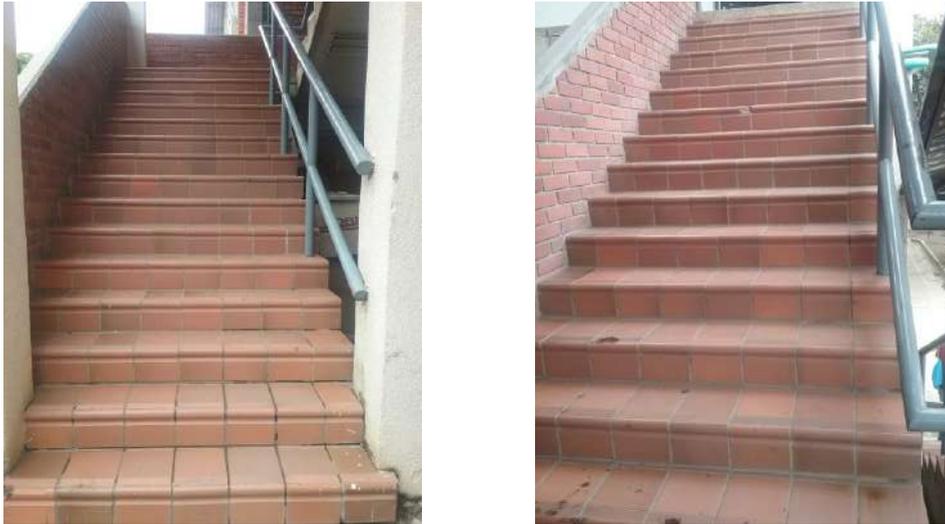


Ilustración 108. Escaleras de acceso que sirven como evacuación.  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 9



Ilustración 109. Localización Bloque 9  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Descripción de la estructura

El bloque No. 9 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso aproximadamente es de 2.70 mts.



Ilustración 110. Fachadas Bloque 9  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 111. Estructura Bloque 9  
Fuente. Equipo de diagnóstico

De acuerdo con la visita, se evidencia fisuras en placa de contrapiso y andén. (Ver ilustración No. 111)

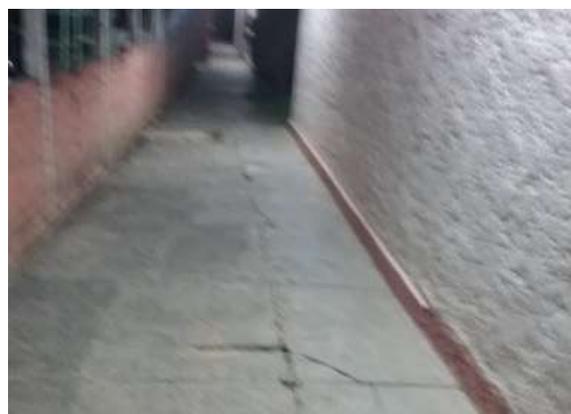


Ilustración 112. Evidencia de fisuras en placa de contrapiso y andén  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La estructura en general, no presenta fisuras y/o grietas en muros, haciendo que la estructura funcione bien de manera estructural. Se aclara que en el momento de la visita una parte de esta construcción se encontraba en remodelación en pintura y cambio de perfilera de Drywall, (Ver ilustración No. 112), y otra parte ya contaba con esta, lo que hace que si hay problemas de estructura no sean susceptibles a la vista.



Ilustración 113. Remodelación del bloque 9  
Fuente. Equipo de diagnóstico

Se observa que en elementos no estructurales como en la periferia de Drywall, presenta laminas faltantes, ocasionando que otros elementos estructurales estén expuestos a humedad. (Ver ilustración No. 113)

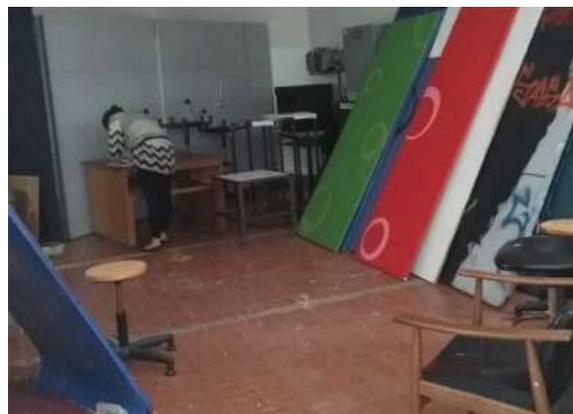


Ilustración 114. Evidencia de periferia de Drywall en mal estado  
Fuente. Equipo de diagnóstico

Es importante mencionar que un costado de una de las fachadas exteriores, presenta signos de humedad, haciendo que el concreto presente porosidad.



Ilustración 115. Presencia signos de humedad  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presente inclinación en teja asbesto cemento, con estructura en cerchas metálicas, en la inspección no se puede ver si la estructura, presenta alguna clase de deflexión ni el estado actual de la teja. Estructuralmente está amarrada al sistema estructural.

### Conclusiones y recomendaciones

- De acuerdo con la visita realizada, podemos decir que la estructura de forma aparente presenta un buen comportamiento gravitacional y sísmico. Cabe aclarar que esta se encontraba en remodelación, lo que hace que problemas como fisuras y/o grietas no sean percibirles.
- La estructura presenta humedad en un costado lateral y varias fisuras en andén y en la placa de contrapiso, lo que hace pensar que está presentando problemas de cimentación, se recomienda realizar una inspección adecuada, ya que con el progreso de la humedad puede afectar signos de corrosión en el acero de refuerzo.
- Se recomienda realizar la instalación de las láminas faltantes de Drywall, ya que esto hace que elementos estructurales estén expuestos a alguna clase de filtración.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, Solo cuenta con extintores.
- Por el tipo de construcción se considera que tiene más de 30 años, se recomienda realizar el mantenimiento adecuado en cuanto a la cubierta, por presencia de signos de deterioro.
- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10, numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm, y la altura de la huella, está en el rango de 100 mm y 180 mm. Se recomienda realizar mantenimiento.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en los elementos no estructurales y la reparación de la placa de contrapiso.

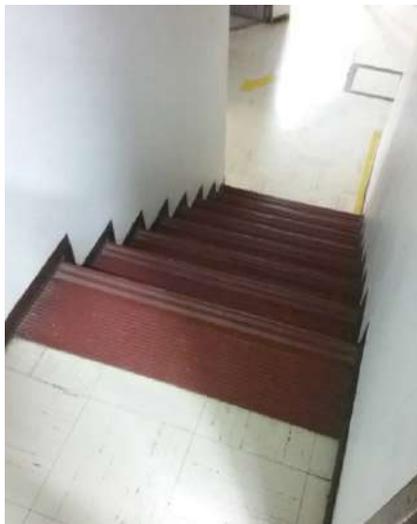


Ilustración 116. Escaleras de evacuación  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 10 y 29



Ilustración 117. Localización Bloque 10 y 29  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Descripción de bloques

El bloque No. 10 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso aproximadamente es de 2.70 mts.



Ilustración 118. Fachadas bloque 10  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, cuenta con una combinación de muros tipo diafragma en mampostería confinada. (Ver ilustración No. 118)

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 119. Estructura bloque 10  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la respectiva inspección se encontraron varios problemas que afectan el comportamiento estructural como, presencia de signos de húmedas en la losa maciza, varias fisuras en columnas y placa de contrapiso. (Ver ilustración No.119 y 120)



Ilustración 120. Presencia signos de humedad en losa maciza  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 121. Presencia de fisuras en elementos estructurales  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presenta inclinación de forma de tres cúpulas, en losa maciza, se ve impermeabilizada aparentemente con emulsión asfáltica. Estructuralmente está amarrada al sistema. (Ver ilustración No. 121)



Ilustración 122. Estructura de cubierta  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En cuanto a los elementos no estructurales como la perfilería de Drywall, se visualiza mal estado como pandiado y dilataciones. (Ver ilustración No. 122)



Ilustración 123. Perfilería en Drywall en deterioro  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El bloque No. 29 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con una sola. La altura de piso aproximadamente es de 2.70 m.

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, cuenta con una combinación de muros tipo diafragma en mampostería confinada.

En lo referente a la cimentación, se puede intuir que se trata de zapatas aisladas con vigas de cimentación. Lo anterior considerando la tipología del pórtico y la distancia entre ejes de columnas.



Ilustración 124. Interior bloque 29  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la inspección estructural efectuada al bloque No 29, se observó que los muros se encuentran en buenas condiciones y adecuado confinamiento con estructura en concreto. Adicionalmente, se constató que no hay presencia de grietas de consideración, ni de agrietamientos progresivos en los muros. Así mismo, se inspeccionó columnas y vigas que conforman el pórtico principal, determinado que no hay indicios de fallas por cortante, compresión o flexión en ninguno de los elementos estructurales.

En cuanto a las placas de entrepiso y contrapiso del bloque No 29, se evidenció que no existen agrietamientos ni deflexiones de consideración que ameriten un reforzamiento o demolición de la estructura.

### Conclusiones y recomendaciones

- En general las estructuras de los bloques No 11 y 29, presenta bastantes signos de humedad en la losa maciza, lo que hace que los elementos estructurales, estén expuestos. Se recomienda realizar el respectivo mantenimiento de impermeabilización en las cubiertas.

- El bloque No 11 presenta varias fisuras en la placa de contrapiso y en columnas, por lo que se recomienda realizar una inspección en la cimentación, ya que puede estar presentando alguna clase de asentamiento.
- Los bloques No 11 y 29 no cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contra-incendios, Solo cuenta con extintores.
- El bloque No 11 la estructura en una parte, no presenta continuidad estructural. Por lo que se recomienda revisar su diseño con lo estipulado en la NSR- 10, para evitar riesgos sísmicos.
- Para el bloque N° 10 se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en los elementos no estructurales y la reparación de la placa de contrapiso.
- Para el bloque N° 29, se recomienda realizar el mantenimiento periódico en la estructura.

### Bloque 11 y 30



Ilustración 125. Localización Bloque 11 y 30  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 11 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes de formación, espacios administrativos y servicios generales, este cuenta con una planta. La altura de piso aproximadamente es de 2.70 mts.



Ilustración 126. Fachadas bloque 11 y 30  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, cuenta con muros tipo diafragma en mampostería confinada. En una de las circulaciones, presenta columnas metálicas de alma llena, presentan buen estado.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.





Ilustración 127. Estructura Bloque 11  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presenta inclinación de forma de cúpulas en losa maciza, se ve impermeabilizada aparentemente con emulsión asfáltica. Estructuralmente está amarrada al sistema. Presenta fuertes signos de humedad.



Ilustración 128. Signos de humedad en losa maciza  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La estructura presenta signos de humedad en columnas, haciendo que el concreto pierda su resistencia inicial, por ende haciendo que la estructura cambie su comportamiento estructural. (Ver ilustración No. 128)



Ilustración 129. Presencia de humedad en Columnas de concreto  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Conclusiones y recomendaciones

- El problema más notorio de la estructura es la presencia de signos de humedad en elementos estructurales como la losa de concreto y columnas, lo que hace la estructura disminuya su comportamiento estructural. Se recomienda realizar el mantenimiento de impermeabilización en la cubierta, para mitigar el daño.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, Solo cuenta con extintores.
- Alrededor de la estructura, cuenta con canaletas en concreto, con recubrimiento de concreto, las cuales presentan deterioro. Se recomienda realizar su respectivo mantenimiento.
- se recomienda realizar el mantenimiento periódico en la estructura.



Ilustración 130. Canaletas de concreto  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 12



Ilustración 131. Localización Bloque 12  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 12 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso varía en la primera planta es de aproximadamente de 2,60 mts y la segunda planta es de aproximadamente de 3.00 mts.





Ilustración 132. Fachadas bloque 12  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, cuenta con muros tipo diafragma en mampostería confinada. Presenta buen estado.

De acuerdo con información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 133. Estructura bloque 12  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La placa de contrapiso es aligerada, aproximadamente de un espesor de 0.30 mts.



Ilustración 134. Placa de Contra piso Bloque 12  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la visita realizada, se evidencia signos de humedad en la losa de entrepiso.



Ilustración 135. Signos de humedad en losa de entrepiso  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En lo general, la estructura presenta un buen estado estructural, esta cuenta con una remodelación de meses atrás, lo que hace que no se puedan detectar fisuras en elementos estructurales.



Ilustración 136. Estructura con remodelación  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En la parte exterior presenta fisuras en andén y pavimento.

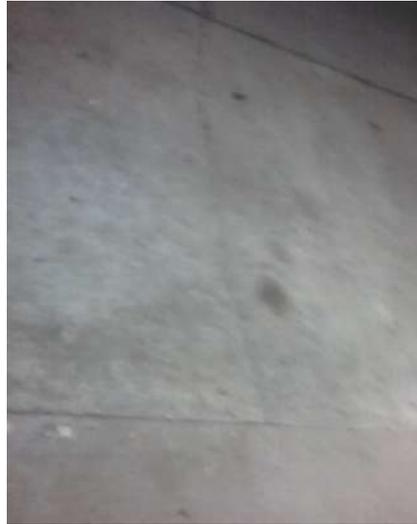


Ilustración 137. Presencia de fisuras en andén y pavimento  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presenta inclinación en varias formas de cúpulas, en losa maciza, se ve impermeabilizada aparentemente con emulsión asfáltica. Estructuralmente está amarrada al sistema.



Ilustración 138. Estructura de cubierta bloque 12  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Conclusiones y recomendaciones

- La estructura de forma aparente, presenta un buen comportamiento estructural, cabe aclarar que cuenta con una reciente remodelación lo que hace que si hay problemas de fisuras en elementos estructurales no sean percibibles en el momento de la visita.
- Presenta fuertes signos de humedad de entrepiso, lo que hace que los elementos estructurales estén expuestos. Se recomienda realzar la respectiva impermeabilización en la cubierta para mitigar el daño.

- En el andén frontal y pavimento se visualizan varias fisuras, por lo que se recomienda realizar una inspección, ya que podría haber problemas en la cimentación.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, Solo cuenta con extintores.



Ilustración 139. Solo cuenta con extintores  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, no cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10 numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm, y la altura de la huella, está en el rango de 100 mm y 180 mm. Se recomienda realizar mantenimiento.
- Se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en el confinamiento de muros y en los elementos no estructurales.



Ilustración 140. Escaleras de evacuación  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 13



Ilustración 141. Localización del Bloque 13  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 13 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados, este cuenta con dos plantas. La altura de piso es aproximadamente de 2,60 mts.





Ilustración 142. Fachadas bloque 13  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, Presenta buen estado.

De acuerdo a información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.

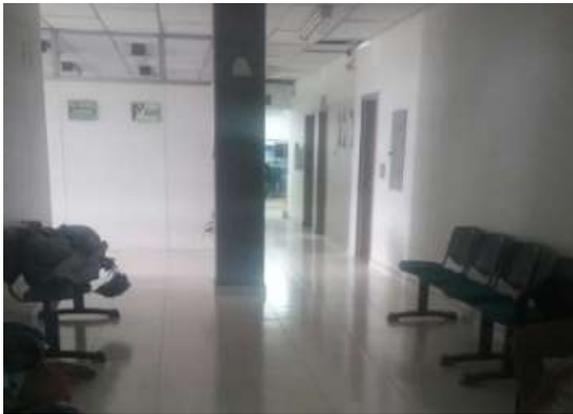


Ilustración 143. Estructura bloque 13  
Fuente. Equipo de diagnóstico

Cuenta con placa de entrepiso aligerada, de aproximadamente de 0,30 mts. Presenta signos de humedad.



Ilustración 144. Placa de entrepiso Bloque 13  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 145. Presencia de signos de humedad  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En elementos no estructurales como en la periferia de Drywall, se evidencia falta de mantenimiento.



Ilustración 146. Falta de mantenimiento en periferia de Drywall  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 147. Presencia de fisuras en andén  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presenta inclinación, en teja asbesto cemento con estructura de cerchas metálicas. Esta no se puede inspeccionar.

### Conclusiones y recomendaciones

- La estructura, presenta fuertes signos de humedad en la losa de entrepiso, se recomienda realizar el respectivo mantenimiento de la cubierta para mitigar el daño.
- Se evidencia fisuras en andén, por lo que se recomienda realizar una inspección en la cimentación, ya que podría estar presentando problemas de asentamiento.

- Cabe mencionar, que la construcción cuenta con una remodelación reciente, lo que hace que no se pueda detectar fisuras en elementos estructurales. Se recomienda realizar su respectivo monitoreo.



Ilustración 148. Remodelación reciente  
Fuente. Equipo de diagnóstico

- Se recomienda realizar mantenimiento en elementos no estructurales.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, Solo cuenta con extintores.
- Las escaleras circulares ubicadas en el exterior del bloque y que dan acceso a gimnasio, biblioteca y terrazas no cumplen con las especificaciones de la NSR-10 en el numeral K.3.8.3.9 que indica que dichas escaleras pueden emplearse como elementos de salida, siempre y cuando el ancho mínimo de la huella sea de 250 mm y el radio mínimo resulte mayor que el doble del ancho de la escalera.
- se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en el recalce de columnas



Ilustración 149. Escaleras en caracol  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Bloque 14



Ilustración 150. Localización Bloque 14  
Fuente. Equipo de diagnóstico

### Descripción de la estructura

El bloque No. 14 se encuentra ubicado en un terreno plano con una pendiente aproximada del 2%. La ocupación de este bloque está destinada para ambientes especializados y administración, este cuenta con tres plantas. La altura de piso es aproximadamente de 2,70 mts.





Ilustración 151. Fachadas bloque 14  
Fuente. Equipo de diagnóstico

El sistema constructivo de este bloque es pórtico en concreto, el cual funciona con vigas de columna a columna en ambas direcciones, con una sección aproximada de columnas de 0.30x0.40 m, Presenta buen estado.

De acuerdo a información suministrada, la clase de cimentación para dicha construcción es placa flotante, debido a que el suelo es arcilloso inestable con presencia de humedad, haciendo que el suelo sea expansivo.



Ilustración 152. Estructura bloque 14  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La placa de contrapiso es aligerada, aproximadamente de un espesor de 0.30 mts. La cual presenta fisuras y signos de humedad.



Ilustración 153. Placa de contra piso  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 154. Presencia de fisuras y signos de humedad  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En lo general, la estructura presenta un buen estado estructural, esta cuenta con una remodelación de meses atrás, lo que hace que no se puedan detectar fisuras en elementos estructurales.





Ilustración 155. Estructura con remodelación  
Fuente. Equipo de diagnóstico

En el andén frontal, se visualizan fisuras.  
Se evidencia signos de humedad en perfiles de Drywall.



Ilustración 156. Presencia de fisuras en andén  
Fuente. Equipo de diagnóstico



Ilustración 157. Presencia signos de humedad en elementos no estructurales  
Fuente. Equipo de diagnóstico

La cubierta presente inclinación, en losa maciza, no se puede determinar si esta cuenta con impermeabilización. Esta se encuentra amarrada al sistema estructural.



Ilustración 158. Cubierta losa maciza  
Fuente. Equipo de diagnóstico

## Conclusiones y recomendaciones

- La edificación, presenta un buen comportamiento estructural, de forma visual, cabe resaltar que esta cuenta con una remodelación reciente, lo que hace que si hay problemas de fisuras estos no sean detectados.
- Presenta fuertes signos de humedad en la placa de contrapiso, lo que hace que los elementos estructurales, estén expuestos.
- Se evidencian fisuras en andén y en la placa de contrapiso, por que se recomienda realizar una respectiva inspección en la cimentación, ya que podría presentar problemas de asentamiento.
- No se pudo detectar el estado actual de la cubierta, pero por las evidencias de signos de humedad, se recomienda realizar, el mantenimiento de impermeabilización en la cubierta.
- Se recomienda realizar mantenimiento en elementos no estructurales.
- No cumple con lo estipulado en NSR-10 capítulo J, ya que no cuenta con red contraincendios, Solo cuenta con extintores.
- Las escaleras interiores que sirven como medio de evacuación, cumplen con los requisitos, estipulados en la NSR-10 numeral K.3.8.3, que indica que debe de tener un ancho mínimo de 1.20 m, el ancho mínimo de la huella debe ser 280 mm, y la altura de la huella, está en el rango de 100 mm y 180 mm. Se recomienda realizar mantenimiento.
- Se recomienda realizar el reforzamiento respectivo, enfocado en la mampostería confinada.



Ilustración 159. Escaleras de evacuación  
Fuente. Equipo de diagnóstico