



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20 0213 DE 2016

( Abr - 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 311 y el numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 6 del literal a) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, el parágrafo 5 del artículo 347 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, y teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, y

#### CONSIDERANDO

Que el artículo 311 de la Constitución Nacional dispone lo siguiente:

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

Que a su vez, el numeral 1 del artículo 315 ídem señala lo siguiente:

*"ARTÍCULO 315. Son atribuciones del alcalde:*

*1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo (...)"*

Que la Ley 136 de 1994, modificada al afecto por la Ley 1551 de 2012, en su artículo 91, literal a), numeral 1, dispone:

*"Artículo 91. Funciones. Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo.*

*Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes:*

*a) En relación con el Concejo:*

*(...)*

*6. Reglamentar los acuerdos municipales. (...)"*

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 2, estableció dentro de los principios en que se fundamenta el ordenamiento del territorio, la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que la Ley 388 de 1997 establece en su artículo 6 que el ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, entre otros mediante el diseño y adopción de los instrumentos y



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20 0213 DE 2016

( Abril 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afecten la estructura del territorio municipal o distrital.

Que para tal fin, se estableció el plan de ordenamiento territorial como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Que de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Que en cumplimiento de lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Municipio de Santiago de Cali adoptó mediante Acuerdo Municipal 0373 de 2014, "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali", la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, en su artículo 518, se establecen dentro de los instrumentos de gestión y de financiación para la distribución equitativa de cargas y beneficios los denominados aportes por mayor edificabilidad, en los siguientes términos:

*"Artículo 518. Aportes Urbanísticos por Edificabilidad. Los aportes urbanísticos por edificabilidad son la contraprestación que recibe el municipio a razón de los metros cuadrados licenciados que se hayan solicitado adicionales al índice de construcción base. No se aplicarán Aportes por Edificabilidad en los proyectos desarrollados en el marco del Tratamiento de Desarrollo. El curador urbano sólo podrá autorizar los metros cuadrados adicionales al índice de construcción base que hayan sido objeto del pago de la correspondiente contraprestación a título de aportes urbanísticos."*

*Parágrafo 1. El valor de referencia del Pago de Aportes Urbanísticos por edificabilidad es el Valor Metro Cuadrado de la respectiva Zona Geoeconómica Homogénea –ZGH. Este valor será establecido anualmente por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.*

*Parágrafo 2. Los recursos generados por el aporte urbanístico por edificabilidad deben ser administrados en un fondo de destinación específica, el cual invertirá los recursos en proyectos sectoriales".*

Que el aporte urbanístico por edificabilidad constituye un instrumento de gestión del suelo y de financiación para la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, adoptado en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0213 DE 2016

( Abril 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

Que los Artículos 344, 345 y 346 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, definen los términos asociados a la edificabilidad en los proyectos arquitectónicos.

Que mediante oficio 201640322001593-1 del 1° de marzo de 2016, dirigido a los curadores urbanos de la ciudad, el Departamento Administrativo de Planeación dio claridad sobre las definiciones aplicables a los aportes urbanísticos.

Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 347 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, "Los aportes urbanísticos se podrán efectuar en dinero o en suelo".

Que a su vez, el numeral antes mencionado, determina la facultad de la Administración Municipal para reglamentar las formas de pago de los aportes urbanísticos permitiendo que estas se puedan realizar en dinero y en aportes de suelo.

Que el Fondo de Espacio Público de que trata el artículo 264 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, se encuentra conformado, según Oficio No. 2015413120010524 de 10 de julio de 2015, emitido por la Subdirección de Finanzas Públicas del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, así:

"(...)

Fondo	Pospre ingreso	Centro gestor
0-1278 Fondo Espacio Público	1-102981001 Edificabilidad	4131

(...)"

Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 347 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, y concretar los fines constitucionales y legales del ordenamiento del territorio en Santiago de Cali, es necesario reglamentar los aportes urbanísticos por edificabilidad.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. FORMULAS PARA SU APLICACIÓN. El aporte urbanístico se calculará según sea obra nueva o ampliación de acuerdo con las siguientes fórmulas:

1. Fórmula para aplicar en licencia de construcción modalidad obra nueva:

$$\text{APORTE URBANÍSTICO TOTAL} = \frac{\text{M}^2\text{SLC} - \text{M}^2\text{ICB}}{7}$$

Donde:

M<sup>2</sup>SLC = Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción, equivalente al área



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0213 DE 2016

( Abril 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

de construcción.

M<sup>2</sup>ICB = Metros Cuadrados permitidos por el Índice de Construcción Base

2. Fórmula para aplicar en licencia de construcción modalidad Ampliación:

$$\text{APORTE URBANÍSTICO TOTAL} = \frac{\text{M}^2\text{SLC} - \text{M}^2}{7}$$

Donde:

M<sup>2</sup>SLC = Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción, equivalente al área de construcción.

M<sup>2</sup> = Corresponde a la mayor cantidad de metros cuadrados entre: a) el Área Existente Licenciada, ó; b) Los metros cuadrados permitidos por el Índice de Construcción Base.

3. Fórmula para la liquidación del valor a pagar por el aporte urbanístico por mayor edificabilidad.

$$\text{VALOR A PAGAR} = \text{M}^2\text{AC} \times \text{VM}^2\text{ZHG}$$

Donde:

M<sup>2</sup>AC = Metros cuadrados

VM<sup>2</sup>ZHG = Valor metro cuadrado de la respectiva Zona Homogénea Geoeconómica.

ARTÍCULO 2. SOLICITUD PARA EL CÁLCULO DEL APORTE URBANÍSTICO POR MAYOR EDIFICABILIDAD. En el marco de la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, el interesado deberá radicar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los planos arquitectónicos del proyecto con su correspondiente cuadro de áreas, los cuales deben estar debidamente revisados y firmados por el Curador Urbano ante el cual se esté adelantando el trámite de licenciamiento urbanístico.

En virtud de las funciones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 para el trámite del licenciamiento urbanístico, el Curador Urbano verificará que la información contenida en los planos radicados, se encuentre conforme con la normativa urbanística y de edificación adoptada en el POT, en los Instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP, en las leyes y demás disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 3. INFORMACIÓN QUE SE DEBE SUMINISTRAR PARA EL CÁLCULO DEL APORTE URBANÍSTICO POR MAYOR EDIFICABILIDAD. La siguiente es la Información que debe incluirse en la radicación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal:

*[Firma]*

*[Firma]*





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0213 DE 2016

( Abril 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

1. Dirección del Predio
2. Identificación predial o número único nacional
3. Área del predio (Matrícula inmobiliaria – fuente legal), en metros cuadrados.
4. Índice de Ocupación
5. Índice de construcción base
6. Índice de construcción adicional.
7. Área construida existente licenciada, en metros cuadrados.
8. Área solicitada en la licencia urbanística, en metros cuadrados.
9. Identificación de la Curaduría Urbana en la cual se realiza la solicitud de licenciamiento urbanístico.
10. Número de Radicación de la solicitud de licencia urbanística.
11. Fecha de Radicación de la solicitud de licencia urbanística.
12. Planos Arquitectónicos en medio físico.
13. Para los proyectos con áreas superiores a 1.500 M<sup>2</sup> se deberá aportar archivo de los planos arquitectónicos en formato digital DWG.
14. Planta general del proyecto urbanístico propuesto en el cual se establezca el sitio de la cesión adicional de espacio público, cuando se pretenda efectuar el pago del aporte por mayor edificabilidad en suelo, establecido en el artículo 7 del presente Decreto.

ARTÍCULO 4. COMPETENCIA. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal procederá a realizar el cálculo del aporte urbanístico por mayor edificabilidad, a través del formato de Cálculo de aportes por mayor edificabilidad, el cual será entregado al interesado en un término de quince (15) días, para su trámite ante el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.

ARTÍCULO 5. LIQUIDACIÓN DEL APORTE URBANÍSTICO POR MAYOR EDIFICABILIDAD PARA PAGO EN EFECTIVO. Recibido, por parte del interesado, el formato de Cálculo de aportes por mayor edificabilidad emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá radicar la solicitud escrita para la liquidación del mencionado pago ante la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal. Para tal fin, deberá anexar el formato de Cálculo de aportes urbanísticos por mayor edificabilidad emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Luego de recibida la solicitud, y con base en la cantidad de metros cuadrados del aporte urbanístico establecido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales, adscrita al Departamento Administrativo de Hacienda, procederá a liquidar el valor a pagar, teniendo como base la fórmula aplicable para el cálculo del valor, definida en el numeral 3 del artículo 1 del presente Decreto.

Parágrafo 1. La liquidación del valor a pagar tendrá vigencia hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año en el que se solicitó y efectuó la correspondiente liquidación.

Parágrafo 2. Se utilizarán los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) vigentes que haya establecido la Subdirección de Catastro como resultado de los



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0213 DE 2016

( Abril 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

procesos de Actualización de la Formación Catastral, los cuales serán ajustados con los incrementos establecidos por el Índice de Valoración Predial (IVP) calculado anualmente por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 14 de 1983, el Decreto Nacional 3496 de 1983, la Resolución 70 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012.

Parágrafo 3. El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal tendrá un término de quince (15) días hábiles, de los cuales la Subdirección de Catastro tendrá diez (10) días hábiles para suministrar el valor de la ZHG y la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales tendrá cinco (5) días hábiles para realizar la liquidación del valor del aporte urbanístico por mayor edificabilidad.

Parágrafo 4. De conformidad con lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 521 del Acuerdo 0373 de 2014, en el Municipio de Santiago de Cali, la plusvalía por mayor aprovechamiento no será exigible en los casos en los que se apliquen aportes por edificabilidad.

ARTÍCULO 6. PAGO EN DINERO EN EFECTIVO DEL APORTE URBANÍSTICO POR MAYOR EDIFICABILIDAD. Una vez realizada la liquidación de los aportes urbanísticos por mayor edificabilidad, la Subdirección de Impuestos y Rentas entregará al interesado el comprobante para efectuar el pago del valor total de los aportes.

El interesado deberá pagar el valor total de los aportes urbanísticos por mayor edificabilidad de acuerdo con la liquidación entregada, en las entidades y medios que el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal disponga para tal fin.

ARTÍCULO 7. PAGO DEL APORTE URBANÍSTICO EN SUELO EN EL MISMO PREDIO. Sólo se podrá realizar el pago del aporte urbanístico en suelo, cuando el área calculada como aporte total por mayor edificabilidad sea igual o superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), realizándose el pago de los aportes urbanísticos mediante cesión de suelo en el mismo predio. Para tal efecto el predio entregado como contraprestación deberá cumplir con alguna de las siguientes características:

- a. Debe tener acceso directo desde una vía pública que tenga continuidad.
- b. Podrá incrementar el área de un espacio público ya existente que haga parte del inventario de Bienes Inmuebles del Municipio de Santiago de Cali.

Para tal fin el interesado deberá presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal copia de la planta general del proyecto urbanístico propuesto, en el cual se establezca el sitio de la cesión adicional de espacio público por concepto de aportes por mayor edificabilidad. Una vez verificada la factibilidad del área de cesión adicional por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se emitirá concepto de viabilidad para que la Curaduría Urbana incluya dicha área de cesión adicional en la licencia Urbanística correspondiente. El procedimiento de entrega de esta cesión de espacio público se hará de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

BM

6



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0213 DE 2016

( Abril 12 )

"POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS APORTES URBANÍSTICOS POR MAYOR EDIFICABILIDAD".

El suelo entregado deberá estar debidamente urbanizado y dotado de acuerdo con las especificaciones establecidas en los artículos 253 y 265 del Acuerdo 0373 de 2014.

PARÁGRAFO. Para el pago de aportes por edificabilidad en las áreas con déficit de espacio público identificadas en el Mapa N°39 denominado "Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de espacio público", la Administración Municipal implementará este procedimiento en la formulación del Plan Maestro de Espacio Público (PMEP), de conformidad con los planes y proyectos que este instrumento determine.

ARTÍCULO 8. PRESENTACIÓN DE LA CONSTANCIA DE PAGO ANTE LA CURADURÍA URBANA. Una vez realizado el pago correspondiente de los aportes urbanísticos en dinero, el interesado deberá allegar ante el Curador Urbano que tramita la solicitud de licenciamiento Urbanístico correspondiente el formato de Cálculo de aportes Urbanísticos emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el recibo de pago emitido por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, debidamente cancelado. Recibidos los documentos correspondientes, y en el marco de las funciones establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 para el trámite del licenciamiento urbanístico, el Curador Urbano podrá aprobar los metros cuadrados de edificabilidad adicional correspondientes.

ARTÍCULO 9. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los doce (12) días del mes de Abril del año dos mil dieciséis (2016).

MAURICE ARMITAGE CADAVID  
Alcalde de Santiago de Cali

LEÓN DARÍO ESPINOSA RESTREPO  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Martha Isabel Bolaños Mesa, Abogada contratista, Subdirección del POT y Servicios Públicos. MB  
Revisó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado, Subdirección del POT y Servicios Públicos  
Aprobó: Emiliano Guarnizo Bonilla, Subdirector del POT y Servicios Públicos  
María Virginia Jordán Quintero, Directora Departamento Administrativo de Hacienda Municipal. m y  
María Ximena Román García, Jefe de Oficina Dirección Jurídica