



CIRCULAR No. 4132.010.22.2.0006.003807

Para: Arquitectos Darío López Maya, Curador Urbano No.1; Gerardo Hernán Lozano Victoria, Curador Urbano No.2; Carlos Ernesto Uribe Ortega, Curador Urbano No.3

ASUNTO: Alcance de la Circular No. 4132.010.22.2.1020.0010181 del 21 de octubre de 2020.

Cordial saludo

Considerando que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la máxima autoridad de planeación dentro del Distrito de Santiago de Cali, de conformidad con los artículos 77 y 79 del Decreto Extraordinario 0516 de 2016 *“Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de sus dependencias”*, y tiene como propósito liderar la planificación para el desarrollo integral y sostenible de Santiago de Cali en el corto, mediano y largo plazo, de manera articulada y ordenada en coordinación con los diferentes actores, a través de la definición, ejecución e implementación de la estrategia general de ordenamiento del territorio prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y la revisión y aprobación de los instrumentos de planeación que lo desarrollen, de conformidad con la normativa urbanística nacional y territorial vigente, asegurando su cumplimiento en las acciones urbanísticas de los sectores privado y público que se adelanten dentro del Distrito Especial de Santiago de Cali.

Que en ejercicio de las funciones anteriormente mencionadas, el 21 de octubre de 2020, el Departamento Administrativo de Planeación expidió la Circular No. 4132.010.22.2.1020.0010181 cuya finalidad fue la de revisar el caso del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194, por cuanto, se hacía necesario recopilar los antecedentes de norma urbanística y dilucidar la existencia de una ausencia de norma y consolidar las posiciones de este Departamento Administrativo frente a las diversas consultas de los ciudadanos, de otros organismos de la administración central, de los curadores urbanos y gremios, en relación con el contenido del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio respecto del predio antes mencionado.

Que la Circular 181 de 2020 se expidió con alcance normativo o de doctrina en los términos previstos en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Que no obstante, se considera pertinente por parte de este Departamento, realizar una nueva revisión integral de los temas tratados en la Circular 181 de 2020 con el fin de determinar el alcance de dicho acto administrativo o si procede adelantar otra actuación administrativa frente al caso particular, acudiendo a las facultades contenidas en la Ley 388 de 1997 y en especial, a los lineamientos del Ministerio de Vivienda en la Circular Externa No. 2018EE0082968 del 16 de octubre de 2018.

Que en relación con las solicitudes de revisión del caso del Concejo Municipal, la Sociedad Colombiana de Arquitectos y de la Comunidad en General, este Departamento encontró en el sistema de gestión documental los siguientes antecedentes del tema: oficios Nos. 20174132050068661 del 04 de agosto de 2017, 201741320500100201 del 03 de noviembre de 2017 y el concepto técnico de norma del predio No. 370-46194, con número de radicación 201841320500027431 del 06 de abril de 2018.

Que este despacho en el pronunciamiento del 21 de octubre de 2020 indicó que para el caso bajo análisis, correspondía el área de actividad Mixta, de acuerdo con los elementos de la estructura socioeconómica y previstos en el Acuerdo 0373 de 2014.

Que revisada la documentación anterior, se encontró que los conceptos antes referidos determinaron que el predio hace parte integral de la propuesta del Corredor del Río Cali, y que en el POT vigente no se determinó de manera clara el área de actividad correspondiente al mismo.

Que lo citado en precedencia, evidencia que debe darse claridad a los conceptos emitidos previamente, por lo tanto, resultado del análisis del soporte documental mencionado y que se adjunta a la presente, se puede establecer qué: i) Al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194 le corresponde el área de actividad mixta, teniendo en cuenta el corredor de actividad dispuesto y que da frente al terreno por lo que, dicha área de actividad es derivada de manera objetiva de dicho elemento y; ii) Que el predio se encuentra contemplado como espacio público propuesto (Mapa No 37 Sistema de Espacio Público), para la conformación del Corredor Ambiental Río Cali, el cual se configurará como elemento estratégico del Modelo de Ordenamiento Territorial propuesto en el POT y se convertirá en una determinante ambiental como norma de superior jerarquía¹ una vez sea adoptada la delimitación y adquirido por la Administración Distrital.

¹ **Ley 388 de 1997, artículo 10.** En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;

b) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de

Que conforme a lo anterior, este despacho procede a considerar dentro de la norma urbanística aplicable al predio 370-46194, el derecho colectivo al espacio público consagrado en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991, debido a la necesidad de aumentar el índice de espacio público efectivo en la ciudad.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, y como previamente se indicó el predio objeto de estudio se encuentra ubicado en el área propuesta del Corredor Ambiental río Cali, que se configurará como elemento estratégico del modelo de ordenamiento territorial, y como una de las principales estrategias para la consolidación de la Estructura Ecológica Municipal de Santiago de Cali y del Sistema Municipal de Áreas Protegidas (Simap).

Una porción del predio hace parte del Área Forestal Protectora del río Cali, que conforme lo dispuesto en el POT comprende una franja de 30 metros a cada lado del río, y hace parte de las áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal del ente territorial.

En este sentido, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, el predio objeto de estudio, por ser clasificado como corredor ambiental, se encuentra identificado como espacio público propuesto, del sistema de espacio público municipal, incluido entre los componentes del espacio público propuesto del mapa No. 37 “Sistema de Espacio Público” y el artículo 248, del POT así:

conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica; (...).’’

“Artículo 248. Elementos del Sistema Ambiental Asociados al Espacio Público. Son elementos del Sistema Ambiental asociados al espacio público los siguientes:

(...)

2. Corredores ambientales. Los corredores ambientales reglamentados en el Artículo 62 del presente Acto están asociados al Sistema de Espacio Público para complementar los elementos constitutivos y complementarios de dicho sistema, dando continuidad a los recorridos peatonales y sirviendo de elementos de base para la estructuración del Sistema de Espacio Público.

Los corredores ambientales, al ser parte de los espacios públicos propuestos, se incorporan en el sistema de espacio público del POT como elementos indispensables para el desarrollo de la estrategia de incremento del índice de espacio público efectivo del hoy Distrito Especial tal y como se describe en los artículos 250 y 251 así:

“Artículo 250. Incremento del Índice de Espacio Público Efectivo. A través de las nuevas cesiones de espacio público, los proyectos de espacio público propuestos, el espacio público actual y la priorización de proyectos de espacio público de escala local en los sectores con mayor déficit, se proyecta subir el promedio del Índice de Espacio Público del municipio como mínimo a seis metros cuadrados (6 m²) de espacio público efectivo por habitante, dentro de la vigencia del presente Acto.

Los cinturones ecológicos, los corredores ambientales, el Corredor Verde y los canales, en el área urbana, deberán cumplir con las condiciones establecidas para la adecuación del espacio público reglamentadas en el Artículo 265 para poder contabilizarse como parte del Espacio Público Efectivo. Como estrategia adicional de generación de espacio público efectivo, se contempla la adecuación de algunas áreas de los ecoparques que puedan ser incluidas como tal, según lo definan los Planes de Manejo de los Ecoparques.

Artículo 251. Proyectos Priorizados para Alcanzar la Meta de Espacio Público Efectivo. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015). Los proyectos de espacio público priorizados desde el Sistema de Espacio Público

para alcanzar la meta de espacio público efectivo por habitante durante la vigencia del presente Acto son los siguientes:

PROYECTOS PRIORIZADOS
<i>Parque lineal Avenida Oriental (calle 70).</i>
<i>Aeroparque Marco Fidel Suárez.</i>
<i>Parque Urbano Villanueva.</i>
<i>Adecuación áreas de canales como EP.</i>
<i>Cinturón Ecológico de Navarro.</i>
<i>Cinturón Ecológico Aguablanca.</i>
<i>Corredor Ambiental Las Aguas del Sur.</i>
<i>Corredor Ambiental Río Cauca.</i>
<i>Corredor Ambiental Río Cali.</i>
<i>Corredor Ambiental Río Cañaveralito.</i>
<i>Corredor Ambiental Río Meléndez.</i>
<i>Corredor Ambiental Río Lili.</i>
<i>Corredor Ambiental Río Pance.</i>
<i>Corredor Verde – vía férrea.</i>
<i>Parque lineal Ciudad Córdoba.</i>

En relación con el espacio público efectivo, el barrio Prados del Norte presenta un índice de espacio público de 2.3 m² de espacio público por habitante, de acuerdo con las proyecciones estimadas de 2015, resulta de gran importancia para el incremento del índice de espacio público efectivo por habitante, toda vez que una vez sea adquirido, delimitado, dotado y habilitado al uso público se duplicaría el índice actual.

Respecto al sistema de espacio público propuesto, la incorporación de predios al componente de espacio público tiene el propósito de orientar la inversión pública para su gestión y desarrollo, teniendo en cuenta que por sus condiciones naturales, su localización y su articulación con los sistemas estructurantes del municipio, resultan estratégicos para la materialización del modelo de ordenamiento propuesto; sin embargo, esta condición no limita el uso, goce y disposición de la propiedad privada.

Tal como se precisó, conforme al artículo 446 del Acuerdo 373 de 2014 *“Los corredores ambientales son elementos transversales de la Estructura Ecológica Municipal, que se componen de diversos elementos tanto naturales como contruidos, que al unirse componen un corredor destinado a actividades de conservación ecosistémica y ambiental, prevención del riesgo y encuentro ciudadano, que combina modos alternativos de transporte y/o elementos de recorrido como parques lineales, caracterizado por una gran densidad arbórea. Los corredores ambientales hacen parte del Sistema Municipal de Áreas Protegidas (Simap) como estrategia de conectividad ecológica y cobran especial valor al enlazar la zona urbana con las áreas rurales, en especial la cordillera (Parque Nacional Natural Farallones de Cali) con el valle geográfico (río Cauca), aumentando así la conectividad ambiental y ecológica de zonas de importancia para la conservación y el disfrute paisajístico”*.

De acuerdo con el artículo citado, dentro del proyecto de corredor ambiental se deben contar con un Plan de Manejo Ambiental, que incluya estudios ecológicos y paisajísticos para su conformación. Es decir, que el área sobre la cual se localiza el corredor ambiental, se encuentra sujeta a un instrumento de planificación que deberá ser adoptado por la Administración Distrital.

Sumado a todo lo anterior, debe considerarse que la totalidad del área del predio 370- 46194, pese a corresponderle el Área de Actividad Mixta, se encuentra contenido en la propuesta de delimitación cartográfica del POT como Corredor Ambiental del Río Cali.

Es pertinente señalar que, en reunión sostenida el día 08 de abril de 2021, por parte de este organismo y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio ambiente-DAGMA, se evidenció que el DAGMA y los demás intervinientes en el proyecto, indican que a través de contrato de consultoría 0737 de 2018 ejecutado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC quien a su vez adelanto concurso de méritos abierto no. 057 de 2018 con la Sociedad Colombiana de Arquitectos, como cuerpo consultivo del Gobierno Nacional y único organismo idóneo para adelantar concursos de arquitectura a través de contrato de prestación de servicios profesionales CVC No. 535 de 2018, que la Sociedad Habitar Colectivo Arquitectura Sostenible S.A.S. ocupó el primer puesto y de acuerdo con las bases del concurso se le adjudicó el Contrato de Consultoría por valor de SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$788.400.000.00,00), incluido IVA.; de los cuales \$236.520.000.00 corresponden a título de premio y \$ 551.880.000.00 corresponden al desarrollo de los estudios técnicos y los diseños paisajístico, ambiental, urbanístico y arquitectónico del corredor ambiental urbano del río Cali, desde la calle 25 hasta la desembocadura al río cauca.

Que la Sociedad Habitar Colectivo Arquitectura Sostenible S.A.S., realizó el diseño paisajístico, ambiental, urbano y arquitectónico del Corredor Urbano del Río Cali el cual denominaron BIOPARQUE MUSEO VIVO la entidad afirma que los diseños son los definitivos y los predios que están incorporados en el mismo hacen parte del Corredor Ambiental Río Cali y se puede desarrollar por fases o etapas dependiendo de la disponibilidad de los predios anteriormente mencionados.

Asimismo, en dicha reunión los representantes del DAGMA señalaron que los límites del Corredor Ambiental, están dados por el sistema vial por lo tanto, el Río Cali está delimitado por 2 vías, Calle Cuarta Norte y Segunda Norte, encontrándose el predio objeto de estudio incluido en los diseños socializados. Igualmente, se expuso que, en virtud de que existen predios localizados más allá del área de protección forestal de 30 metros, los cuales cumplen la función de ser área de protección y conservación aferente, deben estar incluidos en el proyecto del corredor ambiental.

Ahora bien, de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 446 del Acuerdo 0373 de 2014 – POT, donde precisa que el acuerdo referido no delimita el área exacta de los corredores ambientales, sino que de acuerdo con el diseño deberá delimitarse el corredor ambiental y, en todo caso, el área definitiva deberá ser delimitada por la autoridad ambiental en el desarrollo del proyecto, encontramos que el predio objeto de estudio, al estar incluido en el diseños definitivos BIOPARQUE MUSEO VIVO, hace parte integral del corredor ambiental río Cali.

De acuerdo con el anterior recuento y con base en lo dispuesto en el Acuerdo 0373 de 2014 y en virtud del interés general ligado al derecho al espacio público consagrado en el artículo 82 Constitucional, es la intención de esta administración adquirir dicho predio para aumentar el espacio público en busca de aumentar el índice efectivo de espacio público, motivo por el cual, se considera necesario dejar sin efectos la Circular No. 4132.010.22.2.1020.0010181 del 21 de octubre de 2020, tomando en cuenta que del material revisado y allegado no se evidencia que se hayan concretado, o materializado derechos de construcción o desarrollo, no hay lugar a realizar ningún reconocimiento respecto a posibles perjuicios, y por tanto, se deberán adelantar las acciones necesarias para que el bien inmueble ingrese o retorne al patrimonio del Distrito, según corresponda acorde con el régimen normativo aplicable.

Finalmente, no corresponde a este organismo de la Administración pronunciarse sobre las particularidades o discusiones que existen sobre la propiedad del inmueble, por cuanto las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial deben corresponder a las condiciones estructurantes del territorio para su desarrollo, en especial, a las determinantes de superior jerarquía como las ambientales, independiente de quién o quienes detentan los derechos reales de dominio.

Con base en lo anterior, el presente acto deja sin efectos la Circular No. 4132.010.22.2.1020.0010181 del 21 de octubre de 2020, dado que el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194, se encuentra incluido dentro de los diseños

Corredor Urbano del Río Cali el cual denominaron BIOPARQUE MUSEO VIVO, diseños que serán utilizados para la delimitación del corredor ambiental en cumplimiento del parágrafo 1 del artículo 446 del Acuerdo 0373 de 2014 – POT , en concordancia con la información contenida en los oficios Nos. 20174132050068661 del 04 de agosto de 2017, 201741320500100201 del 03 de noviembre de 2017 y 201841320500027431 del 06 de abril de 2018 y tiene vigencia a partir de su expedición y se publicará en la página web de la entidad.

Se adjunta a la presente la presentación de la Propuesta Corredor Río Cali del DAGMA.

Atentamente,



ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTES
DIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Organismo/Dependencia

Anexo:

Copia:

Proyectó: DESPACHO PLANEACION - DIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Elaboró: DESPACHO PLANEACION - DIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Revisó:

Radicados:

CIRCULAR No 4132.010.22.2.1020.0010181

Para: CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI.

Asunto: Consulta de la Curaduría Urbana Tres de Cali, Interpretación de Norma Urbanística aplicable al predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-46194, en cuestión de áreas de actividad, tratamiento urbanístico, uso de suelo y edificabilidad.

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la presente Circular Normativa bajo las siguientes consideraciones:

Que la Curaduría Urbana Tres de Cali, mediante oficio de radicado No 202041730101675072 del 14 octubre de 2020.

“Atendiendo la consulta de la arquitecta Luz Amparo Muñoz, para el predio localizado sobre la avenida 2A entre calles 32 y 34 Norte, de la urbanización Prados del Norte Sector III, con número predial nacional 76001010002110530001000000001, sobre la norma a aplicar, teniendo en cuenta el predio en estudio presenta una incoherencia cartográfica, con respecto al área de actividad.

Solicito se me conceptúe sobre la normativa y los usos permitidos, para su estudio y revisión.”

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal es la máxima autoridad de planeación dentro del Municipio de Santiago de Cali, y de conformidad con los artículos 77 y 79 del Decreto Municipal Extraordinario 0516 de 2016 “Por el cual se determina la estructura de la administración central y las funciones de sus dependencias”, tiene como propósito liderar la planificación para el desarrollo integral y sostenible del Municipio de Santiago de Cali en el corto, mediano y largo plazo, de manera articulada y ordenada en coordinación con los diferentes actores, a través de la definición, ejecución e implementación de la estrategia general de ordenamiento del territorio prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014 (POT), y la revisión y aprobación de los instrumentos de planeación que lo desarrollen, de conformidad con la normativa urbanística nacional y territorial vigente, asegurando su cumplimiento en las acciones urbanísticas de los sectores privado y público, que se adelanten dentro del Municipio de Santiago de Cali.

Que el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la interpretación de normas, consagra que “en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”, por lo cual, en aras de evitar el incumplimiento o aplicación indebida de la norma urbana, emite la presente Circular Normativa.

Que el Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, en su artículo 2.2.6.6.1.4., consagra y reglamenta los dos supuestos en los que corresponde la interpretación de la norma a las autoridades municipales o distritales de planeación, a saber:

“Existe vacío normativo cuando no hay una disposición exactamente aplicable y contradicción cuando hay dos o más disposiciones que regulan un mismo tema que son incompatibles entre sí. En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.”

Que analizado el presente caso de manera integral, entre el cuerpo escrito y la cartografía oficial del del Plan de ordenamiento territorial, y de acuerdo con la consulta hecha por el Curador Urbano Tres de Cali, el predio presenta un vacío normativo, por cuanto cartográficamente se le asigna el tratamiento urbanístico de consolidación urbanística - C1 (Art. 310 POT), índice de construcción base, índice de construcción adicional y no se le asignó área de actividad, pese a estar frente a una centralidad y a un corredor de actividad, por lo que la falta de esta calificación se considera que nos encontramos ante un vacío normativo.

Igualmente, el mapa 38 del POT de escalas del sistema de espacio público, plantea que dicha área es espacio público de orden regional, por lo que es procedente verificar los títulos aportados por el peticionario, a fin de establecer si se trata de una contradicción normativa y por tanto dicha falencia también se deberá corregir mediante circular.



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Que sobre el efecto que tiene la circular con carácter de doctrina expedida por la autoridad de planeación del Distrito de Santiago de Cali, esta es de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento, en aras de dar seguridad jurídica al trámite de licencia urbanística, de acuerdo con la norma citada se dispone que *“La interpretación que realice la autoridad de planeación, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite. (Decreto 1469 de 20 10, art. 76)”*

Que la señora Luz Amparo Muñoz Echeverri identificada con Cédula de Ciudadanía No. 24.838.024, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad Muñoz Echeverri Construcciones S.A., identificada con NIT 805031260-1, solicitó a través del correo electrónico atencionvirtual@cali.gov.co el día 07 de julio de 2020 siendo las 01:37 pm a este Departamento Administrativo, tomar las medidas necesarias y las decisiones pertinentes para resolver la situación del predio en cuestión, de manera que el derecho de propiedad no se vea coartado por cuestiones que dificultan e impiden su desarrollo y señalar que norma urbanística aplicaría al predio de la referencia, en cuestión de áreas de actividad, tratamiento urbanístico, uso de suelo y edificabilidad, con miras a conocer las posibilidades y condiciones del mismo de acuerdo con las normas que posiblemente se podrán desarrollar una vez se realice la corrección de la calidad del bien frente al Plan de Ordenamiento Territorial.

Que revisados los antecedentes presentados por la referida peticionaria se evidencia que se presenta una ausencia de norma en relación Norma Urbanística aplicable al predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-46194, por lo cual, se dará aplicación a lo dispuesto en el referido Acuerdo 0373 de 2014 de forma integral.

Que revisada la documentación adjunta a la presente solicitud se encontró lo siguiente:

- De conformidad con el oficio No. 2015412220041761, emitido por la Subdirección de Bienes Inmuebles de 20 de noviembre de 2015, se corrobora que “(...) una vez realizada la investigación del predio, en el ámbito de nuestra competencia, consultados nuestros archivos y las bases de datos que registran el patrimonio inmobiliario del Municipio, y el Sistema de información Geográfico Catastral SIG-CAT, se verificó que el inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194 no aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario del municipio de Santiago de Cali y por lo tanto no tienen el carácter de bien fiscal(...)”.

A su vez, en la Anotación No. 15 de 15 de octubre de 2015, con Radicación 2015-



SC-CER355037

3
Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6617055 www.cali.gov.co



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

118296 del Certificado de Tradición- Matrícula inmobiliaria No. 370-46194 emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, emitido el 01 de junio de 2016, se verifica la transferencia de los activos de propiedad del ISS en Liquidación a la "SOC. FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. FIDUAGRARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A DE REMANENTES ISS EN LIQUIDACIÓN".

- Obra Acta de Adjudicación No. 009 de 2016, del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194 de la Dirección- Apoderado General del Patrimonio Autónomo de Remates del Instituto de Seguros Sociales en Liquidación de 13 de junio de 2016, a la Sociedad MUÑOZ ECHEVERRI CONSTRUCCIONES S.A.,- MECON S.A.

Que como resultado de la revisión de la cartografía normativa aprobada mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, y en particular en la -Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali- IDESC, se encuentra que en el área de localización del predio en cuestión se ha calificado como Espacio Público.

Que por su parte, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194 y Número Predial Nacional 760010100021100530001000000001, de conformidad con lo expuesto por la Subdirección de Recurso Físico y bienes Inmuebles del Municipio, en su oficio No. 2015412220041761 de 20 de noviembre de 2015, el mismo no "aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario del municipio de Santiago de Cali"

Que en este orden de ideas, el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194 y Número Predial Nacional 760010100021100530001000000001, como resultado del análisis del caso, encuentra que no es dada la caracterización del mismo como Espacio Público y Zona Verde, por cuanto no corresponde a un inmueble de propiedad Municipal con destinación a uso público.

Que en relación con la situación expuesta, el artículo 190 del Decreto 019 de 2012, "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", establece el modo de resolver las inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial y su cartografía oficial y adiciona el siguiente parágrafo tercero al artículo 12 de la Ley 388 de 1997:

"Parágrafo 3. Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, dispone en su artículo 533, lo siguiente:

“Artículo 533. Aplicación de Normas. En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo y los textos del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en el Acuerdo.

Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte y aplicando las reglas generales del derecho.” (Sublínea fuera del texto)

Que es deber del Departamento Administrativo de Planeación Municipal garantizar la consistencia de los Mapas y salidas cartográficas con las disposiciones normativas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la concordancia que deben tener entre sí los distintos planos normativos que a diferentes escalas, ha adoptado el Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Que con base en el soporte documental relacionado, el análisis realizado y recopilado en términos generales en las presentes consideraciones, respecto a las condiciones particulares del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-46194 y Número Predial Nacional 760010100021100530001000000001, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal considera necesario exponer las condiciones urbanísticas previo a determinar la interpretación que debe hacerse para dar seguridad jurídica al trámite de Licencia Urbanística.

Que de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, las circulares No. 4132.2.22.1.1019.7128 del 8 de septiembre de 2015, 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y 4132.050.22.1.1019.004287 del 22 de mayo de 2018, y la Resolución No. 4132.0.21.421 del 25 de julio de 2016 el predio cuenta con la siguiente normatividad:

DATOS GENERALES DEL PREDIO	
No. Predial Nacional: 760010100021100530001000000001	No. Predial: J087300010000
Matrícula Inmobiliaria: 370 – 46194	Dirección: Avenida 2 y 3 Norte con calles 32 a la 34 Norte



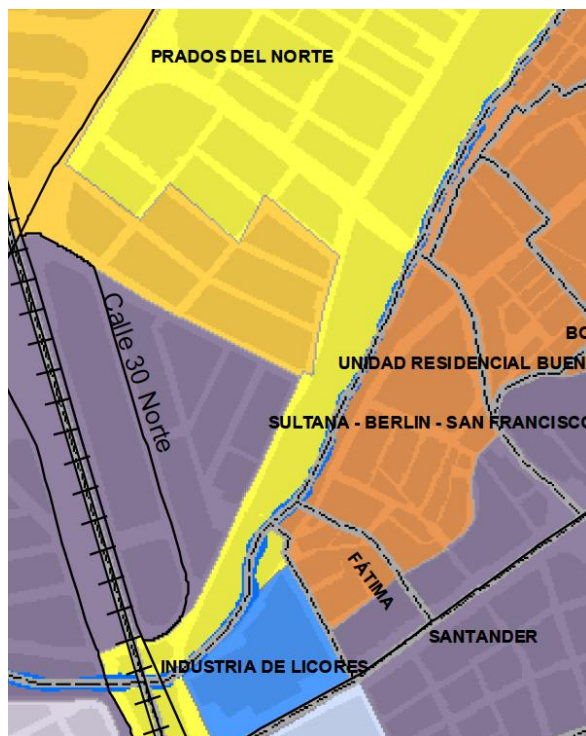
SC-CER355037



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

UBICACIÓN DEL PREDIO	
Suelo: Urbano	Unidad de Planificación Urbana: Menga (1)
Barrio: Prados del Norte	Tratamiento: Consolidación Urbanística (C1)
Comuna: 2	Tipo de Vía: Corredor Urbano – Uso Comercial y de Servicio 1 (Carrera 34)



Mapa No 43 Tratamientos Urbanísticos

TRATAMIENTO	ARTÍCULOS POT
Consolidación Urbanística (C1)	Artículos 301, 308, 309, 310 y 313 del POT

EDIFICABILIDAD

Índice de construcción base (ICB):	2,0
------------------------------------	-----



SC-CER355037

6
Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6617055 www.cali.gov.co



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Índice de construcción adicional al base (ICA):	0,5
http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/edificabilidad_norma_complementaria.pdf	



Mapa No 45 Índice de Construcción base

Para acceder al índice de construcción adicional al base, debe pagar los aportes por mayor edificabilidad siguiendo las indicaciones establecidas en los artículos 347 y 348 del POT.



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Mapa No 46 Índice de Construcción adicional

NORMAS VOLUMÉTRICAS:

Las normas volumétricas se encuentran definidas en los artículos 354, 355 y 356 del Acuerdo 0373 de 2014. Estas normas condicionan la aplicación de los índices de construcción y ocupación para el desarrollo del predio.

http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/normas_volumetricas.pdf

ÍNDICES DE OCUPACIÓN:

El índice de ocupación se calcula según el uso y el tamaño del predio, tal y como se indica en el artículo 352 del POT, aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.004287 del 21 de mayo de 2018. En este sentido, es preciso señalar que al no contar con área de actividad definida, no se podría determinar el índice de ocupación:

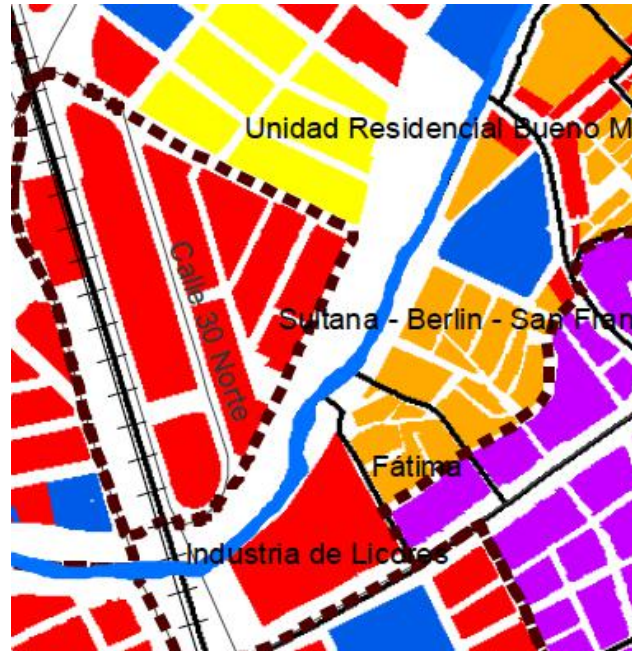


SC-CER355037

8
Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6617055 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Mapa No 42 Áreas de Actividad

Así lo reflejan igualmente las tablas que lo establecen:

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CÓDIGOS CIU: 0130, 5220, 5511, 5512, 5519, 5590, 8710, 8730, 8810, 8890	Mixto
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,8		0,7	0,5
251 - 600	0,7	0,7	0,5	0,6
601 - 1000	0,6	0,7	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

ÁREAS MIXTAS E INDUSTRIALES (CENTRALIDADES Y CORREDORES)					
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos	Industriales
Tamaño de predios (m ²)	Unifamiliares	Multifamiliares			
Hasta 80	0,8				
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8	0,7
1001 – 3000	N.A		0,6	0,7	0,7
3001 – 5000	N.A		0,5	0,6	0,65
5001 – 10000	N.A		0,5	0,5	0,65
10001 - 20000	N.A		0,5	0,5	0,6
más de 20000	N.A		0,5		

Sin embargo, los índices de ocupación se determinan según el artículo 351 del POT de la siguiente manera:

“Artículo 351. Criterios para la Determinación del Índice de Ocupación. Los índices de ocupación determinados están dados por las siguientes condiciones:

- 1. En función del tamaño de predio donde se busca que los predios con grandes áreas ocupen menos área en primer piso.*
- 2. En función del tipo de proyecto o proyectos que se quieran desarrollar (proyecto residenciales unifamiliares, residenciales multifamiliares, de comercio y servicios, mixtos o industriales).*
- 3. En función de su localización en el territorio bien sea áreas mixtas (corredores y centralidades), áreas residenciales netas y áreas residenciales predominantes.”*

Ahora, el artículo 345 del POT, manifiesta la definición de la edificabilidad y la volumetría en torno a unos criterios objetivos establecidos en el territorio, de manera que es posible establecer



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

“Artículo 345. Criterios Para la Determinación de la Edificabilidad. La determinación de la Edificabilidad está dada por las siguientes condiciones:

- 1. En función de los Tratamientos Urbanísticos.*
- 2. En función de los elementos estratégicos del modelo desde la Estructura Socioeconómica (corredores de actividad estratégicos y urbanos, centralidades y áreas para densificación) que desarrollan las intenciones del modelo de ordenamiento propuesto definidas en el Mapa N° 1 “Modelo de ordenamiento”.*
- 3. 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”.*

En este sentido, la relación de la edificabilidad y la volumetría con la estructura socioeconómica definida de manera objetiva en el POT es la que da origen a la definición de dichos elementos como índices de edificabilidad e índice de ocupación, por lo que a partir de la misma debe interpretarse la normatividad existente y solucionar el conflicto de interpretación generado.

Lo anterior, en concordancia con el artículo 2.2.6.6.1.4, del Decreto 1077 de 2015, en el que se establece que:

“En todo caso mediante estas circulares no se pueden ajustar o modificar las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial ni de los instrumentos que lo desarrollen y complementen.”

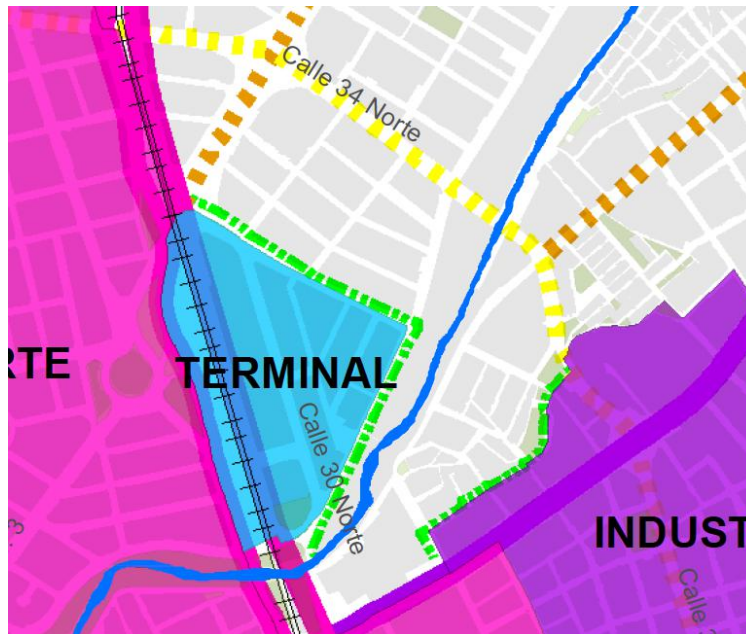
De acuerdo con el artículo 6 del POT, las centralidades y corredores de actividad, son elementos del modelo de ordenamiento territorial, por lo que a partir de lo dispuesto en la cartografía oficial en el marco del caso objeto de estudio, es necesario acudir a los siguientes elementos a fin de resolver el conflicto de interpretación:



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Mapa No 40 Centralidades y corredores de actividad

CORREDORES URBANOS

■ ■ ■ ■ ■ USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 1

■ ■ ■ ■ ■ USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2

■ ■ ■ ■ ■ USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3

CORREDOR

— COMERCIO Y SERVICIOS ZONALES

— COMERCIO Y SERVICIOS ZONALES - FRENTE A CENTRALIDAD

Que el predio se encuentra frente a una centralidad y frente a un corredor urbano de usos comerciales y de servicios 1 y frente a un corredor de comercio y servicio zonal frente a centralidad, los cuales le asignan usos del suelo en la matriz en distintas columnas según los corredores mencionados .

“Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos



SC-CER355037



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

- 1. Centralidades empresariales.*
- 2. Centralidades de abastecimiento.*
- 3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.”*
- 4. Centralidades asociadas a equipamientos.*
- 5. Centralidades de servicios al automóvil.*
- 6. Centralidades de servicios industriales.”*

De acuerdo a la estructura socioeconómica definida en la cartografía oficial del POT y al contenido propio del cuerpo normativo, es preciso concluir que por los elementos ya establecidos, esto es, el corredor zonal que se constituye sobre la Avenida 2A (Vía arteria secundaria) a la altura de la calle 32 norte (Vía local) y por el corredor urbano constituido por la calle 34 norte (Vía arteria secundaria), es dable interpretar que dichos elementos le otorgan al predio referido un área de actividad mixta.

ÁREA DE ACTIVIDAD

ÁREA DE ACTIVIDAD	ARTÍCULOS POT
Área de Actividad Mixta	Artículo 291 del POT

Los usos permitidos, condicionados y no permitidos dentro del predio los podrá consultar en el anexo 4. Matriz Códigos CIIU - Usos del Suelo Urbanos del Acuerdo 0373 de 2014 o ingresando al nuevo aplicativo de consulta de usos del suelo mediante el siguiente link:

<https://usodelsuelo.cali.gov.co/app.php>



SC-CER355037



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

En este sentido se da alcance a la presente circular, en el marco del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, cumpliendo con los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.6.1.4 Decreto 1077 de 2015, la cual ostenta un carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, y la interpretación realizada por esta entidad, en tanto se utilice para la expedición de licencias urbanísticas, tiene carácter vinculante y será de obligatorio cumplimiento, con el fin de darle seguridad a dicho trámite.

Dado en Santiago de Cali, a los veintiún (21) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).

Cordialmente,

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTÉS
Director de Planeación Municipal

Proyectó: María Camila López Aguirre, Contratista DAPM
Elaboró: Carmen Elisa González Pérez, Secretaria Ejecutiva DAPM
Revisó: Roy Alejandro Barreras Cortés, Director DAPM



SC-CER355037