



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202341320500075501

Fecha: 17-10-2023

TRD: 4132.050.22.2.1020.007550

Rad. Padre: 202341320500075501

CIRCULAR No 4132.050.22.2.1020.007550

PARA: DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, GREMIOS,
CURADORES URBANOS, COMUNIDAD EN GENERAL

ASUNTO: CIRCULAR CON CARÁCTER DE DOCTRINA DEL ACUERDO 0373 DE
2014 – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTIAGO DE
CALI

La DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por la Ley 388 de 1997, el 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"*, y el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016, emite la presente Circular Normativa bajo las siguientes consideraciones:

Que el Departamento Administrativo de Planeación 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 del modelo de ordenamiento territorial propuesto en el Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014, asegurando su cumplimiento en las acciones urbanísticas del sector público y privado que se adelanten dentro del territorio de Santiago de Cali.

Que de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la interpretación de normas indica 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"*, y, en ese sentido, con el propósito de evitar el incumplimiento o aplicación indebida de la norma urbana, se emite la presente Circular Normativa.

Que el Acuerdo 0373 de 2014, mediante su artículo 516 define las circulares con carácter de doctrina como el instrumento mediante el cual la autoridad de planeación ejerce la facultad de interpretación mediante la emisión de conceptos mediante



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

circulares, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, para que estos sean utilizados cuando no exista una disposición exactamente aplicable a una situación o se presenten contradicciones normativas.

Que la Curaduría Urbana No. 2 del Distrito de Santiago de Cal, elevó ante este Departamento Administrativo mediante comunicación bajo radicado número 202341730101331992 del 13 de septiembre de 2023, una solicitud para "(...) la definición de la edificabilidad para un predio ubicado en la Carrera 28B y 28D entre Calle 112 y Carrera 28F, Sector Villa de las Mercedes I- villa Luz-Las Garzas, identificado con el código nacional 760010121900220001000000001 y matrícula inmobiliaria No. 370-878087 para desarrollo de vivienda de interés social.

Conforme a la consulta practicada a la plataforma de Infraestructura de Datos Espaciales IDESC, el lote se implanta en el nodo de Equipamientos Aguablanca y es claro que el Acuerdo 0363 (sic) de 2014 definió en su artículo 239 las "Normas de Edificabilidad para Equipamientos", estableciendo los índices de ocupación y de construcción según los tamaños prediales (...)

Así las cosas, en el entendido que es viable la posibilidad de desarrollar un proyecto mixto que contemple el usos de vivienda (VIS) junto con equipamiento, y que el POT no contempló la edificabilidad a aplicar para un desarrollo de estas características , solicito comedidamente que ese despacho en virtud de su competencia , defina los índices de ocupación y de construcción , así como los demás aspectos que a bien considere, de manera que permita el desarrollo y viabilidad del proyecto puesto a nuestra consideración (...)"

Que como resultado del estudio del caso, este Departamento Administrativo evidenció que para el caso particular existe una ausencia de norma exactamente aplicable relacionada con la definición de índices de ocupación y de construcción para el predio consultado clasificado como Suelo Urbano y que integra el área de desarrollo del Nodo de Equipamientos de Aguablanca que permite el uso residencial pero que no cuenta con índices para su desarrollo.

Que en concordancia con lo anterior, el Decreto Nacional 1077 de 2015 indica:

"Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, de conformidad con el artículo 102



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 885 13 25 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

de la Ley 388 de 1997.

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.

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".

ANÁLISIS DEL CASO

Que visto lo anterior, para el presente caso se evidencia por parte de este Departamento Administrativo, que se configura efectivamente la causal de vacío normativo que hace necesaria la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial como se indica a continuación:

El Documento Técnico de Soporte (DTS) del Acuerdo 0373 de 2014, establece en su numeral 5.3.1 Propuesta de Equipamientos del Área Urbana que, "los nodos de equipamientos se plantean como una estrategia territorial para la localización de equipamientos de escalas Regional, Urbana y Zonal, y para la consolidación de los existentes. Su localización está planteada según la concentración y déficit de equipamientos que presenta el municipio, por lo cual se prioriza la localización de ciertos tipos por cada nodo, según la necesidad que presente la zona. Al igual que la estrategia de priorización de barrios, los nodos son también una estrategia para direccionar la inversión pública, ofreciendo unos incentivos normativos que permitan acceder a mayor edificabilidad, y a una combinación de usos para generar dinámica económica en dichos nodos."

El mapa No. 36 "Nodos de Equipamiento" que hace parte integral del Acuerdo 0373 de 2014, clasifica los nodos en "Rurales" y "Urbanos"; estos últimos subclasificados en tres categorías: (i) Existentes, (ii) Potenciales y (iii) Potenciales Mixtos para Proyectos Dotacionales Estructurales.

En este sentido, el artículo 241 "Nodos de Equipamientos" del Acuerdo 0373 de 2014, establece la norma que define los usos de los nodos de equipamientos tanto para los existentes como para los potenciales determinando que, "Los nodos de equipamientos delimitados en el presente Acto tienen el objetivo de generar equilibrio, complementariedad, equidad territorial, y minimizar la localización aislada de equipamientos" y, a su vez, define las condiciones para su desarrollo.



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 885 13 25 www.cali.gov.co



Al efecto como se relaciona a continuación, este artículo establece en sus numerales 2 y 3 las condiciones para la localización y desarrollo de nuevos equipamientos exclusivamente para los Nodos clasificados como Potenciales, situación bajo la cual se concluye que los numerales 1, 4 y 5 son aplicables tanto para Nodos de Equipamientos Potenciales como Nodos de Equipamientos Existentes, dado que estos numerales no se refieren exclusivamente a uno o a otro, sino que se refieren en genérico a ambos, así:

“Artículo 241. Nodos de Equipamientos. Los Nodos de Equipamientos delimitados en el presente Acto tienen el objetivo de generar equilibrio, complementariedad, equidad territorial y minimizar la localización aislada de equipamientos. Estos se rigen por las siguientes condiciones:

1. Los equipamientos delimitados dentro de los nodos establecidos en el presente Acto y demás nodos que surjan se estructuran y consolidan a través del Esquema de Implantación y Regularización conjunto, para realizar las obras de mitigación de impactos de manera articulada.
2. *La implantación de equipamientos nuevos en los nodos con predios potenciales para su desarrollo deberá priorizar los proyectos de equipamientos, según los requerimientos por zonas donde se localizan los nodos, de la siguiente manera:*
 - i. (...)
3. *Dentro de los nodos potenciales, 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.*
4. 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 CIIU 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.
5. 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.”
(Sublíneas fuera de texto)



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

En este orden de ideas, en el numeral 4 del citado artículo, se establece de manera expresa que el desarrollo de toda clase de equipamientos es compatible con el desarrollo de usos diferentes a equipamientos establecidos en la columna “Usos Comerciales y de Servicios 1 en Corredor Urbano” del Anexo 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano” no incorporando entre esos usos el de vivienda como uso compatible.

De conformidad con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el POT vigente y en el citado artículo 2.2.1.1, el uso principal de los nodos de equipamientos existentes y potenciales son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel. Como complementarios a éste, se entenderán los de Comercio y Servicios 1 en Corredor Urbano del Anexo 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”.

Ahora bien, el Documento Técnico de Soporte – DTS del POT propone para el nodo dotacional de Aguablanca *“(…) la construcción de equipamientos de salud, educación superior y recreación. Por sus dimensiones podría además considerarse la posibilidad de realizar un proyecto mixto de vivienda y equipamientos (…)”* (sublíneas fuera de texto); siendo éste el único nodo de la ciudad que tiene un uso de vivienda autorizado desde la estructura normativa del plan de ordenamiento.

Lo anterior se configura como un determinante para la lectura y contextualización de la decisión normativa desarrollada en el articulado en tanto que, el DTS forma parte integral del POT, de conformidad con el libro 2. Régimen reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio – Parte 2. Estructura del sector desarrollo territorial – Título 2. Planeación para el ordenamiento territorial – Capítulo 1. Instrumentos de ordenamiento territorial – Sección 1. Ordenamiento del territorio, artículo 2.2.2.1.2.3.1.

El párrafo del artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014 define los proyectos mixtos así: *“se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, y otros usos tales como : comerciales, servicios, dotacionales o industria de bajo impacto”*. El precitado párrafo señala igualmente que: *“En área de actividad mixta y en nodos de equipamientos existentes, el desarrollo de proyectos mixtos deberá destinar como mínimo un área equivalente al treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del área total construida del proyecto”*.

CONCLUSIÓN

Conforme al análisis realizado y, dado que en el resultado de la revisión del caso se encontró que el área considerada para el NODO POTENCIAL DE AGUABLANCA, pese a haber permitido *“un proyecto mixto de vivienda y equipamiento”*, no definió los índices



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 885 13 25 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

de ocupación y construcción, este Despacho encuentra la necesidad de establecer la norma aplicable para este tipo de casos, para lo cual considera que la norma del sector cercana y circundante, que por sus características es congruente con este tipo de proyectos, es la que se encuentra al norte del Nodo, que cuenta con área de ACTIVIDAD MIXTA DE LA CENTRALIDAD AGUABLANCA.

A continuación, se define la edificabilidad para proyectos Mixtos de Vivienda y Equipamientos en el Nodo de Equipamientos Aguablanca:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN

Para la determinación del índice de ocupación para proyectos mixtos, se aplicará lo señalado en la columna "Mixtos" del cuadro denominado, "Áreas Mixtas (Centralidades y Corredores)" del artículo 352 - *Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación*, del Acuerdo 0373 de 2014.

Igualmente, se debe tener en cuenta lo señalado en el inciso tercero del Parágrafo del artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014 respecto a los porcentajes de usos diferentes a vivienda.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

Para la correcta aplicación del índice de ocupación en los proyectos mixtos a desarrollar en el Nodo de Equipamientos Aguablanca, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La porción del proyecto mixto destinado a uso residencial se calculará de conformidad con los índices de construcción dispuestos para la Centralidad Aguablanca sobre área útil, así:

Índice de Construcción Base (I.C.B.): 3,0
Índice de Construcción Adicional (I.C.A.): 3,3
Índice de Construcción Tope (I.C.T.): 6,3

- La porción del proyecto mixto destinado a equipamiento, se registrará de acuerdo con las tablas contenidas en los artículos 238 y 239 del Acuerdo 0373 de 2014, acorde con el tipo y escala del equipamiento.
- El uso dotacional no podrá superar el 50% del área total construida del proyecto, de conformidad con el artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014.

NORMAS VOLUMÉTRICAS

Las normas volumétricas aplicables a los proyectos mixtos que se desarrollen al interior del Nodo de Equipamientos Aguablanca, son las contenidas en los artículos 354 y 355 del Acuerdo 0373 de 2014.

OTRAS CONSIDERACIONES

Dado que una porción del Nodo de Equipamientos Aguablanca se localiza el Cinturón Ecológico de Aguablanca (artículo 76 del Acuerdo 0373 de 2014) y, en dicho cinturón la



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 885 13 25 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

vivienda es un uso prohibido, se entiende que los Proyectos Mixtos no pueden localizarse dentro del área del cinturón ecológico, y en dicha área se aplicará el régimen normativo establecido en el plan de ordenamiento para el Cinturón Ecológico.

La presente circular es aplicable únicamente a los predios clasificados como suelo urbano en el Nodo de Equipamiento de Aguablanca.

Dado en Santiago de Cali, a los diecisiete (17) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2.023)


JENNY VIVIANA MONTANO HERNÁNDEZ
Directora

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Ricardo Efraín Santacruz Benavides, Martha Isabel Bolaños Mesa, Álvaro Hernán Díaz, Jorge Quintero-contratistas
Revisó: María Camila López – Contratista
Edwin Segura Guerrero – Contratista



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 885 13 25 www.cali.gov.co