



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202041320100010181

Fecha: 21-10-2020

TRD: 4132.010.22.2.1020.001018

Rad. Padre: 202041320100010181

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



SC-CER355037

1
Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 6617055 www.cali.gov.co



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 Matrícula 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-



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 párrafo 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

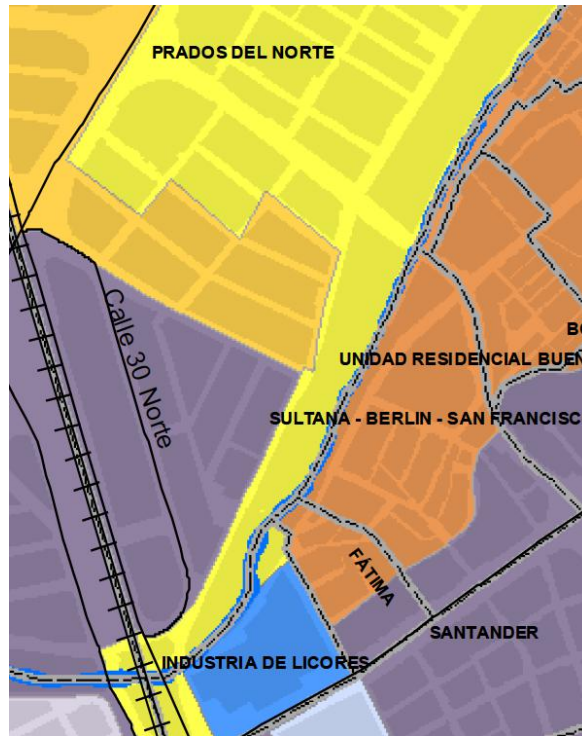




**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**

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



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:

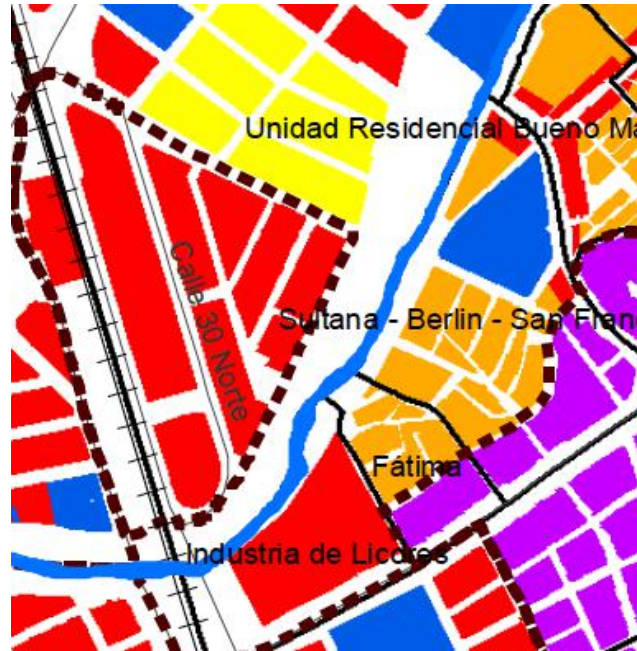
El índice de ocupación se calcula según el uso y el tamaño del predio, tal y como se indica en el artículo 352 del POT, aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.004287 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



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 (m ²)	Unifamiliare s	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



ÁREAS MIXTAS E INDUSTRIALES (CENTRALIDADES Y CORREDORES)					
Proyectos por usos Tamaño de predios (m ²)	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos	Industriales
	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





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.”

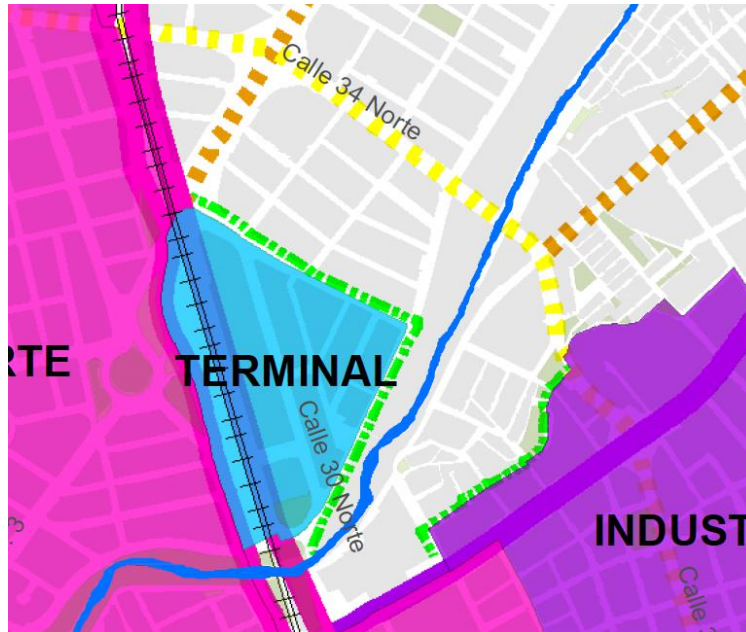
De acuerdo con el artículo 6 del POT, las centralidades y corredores de actividad, son elementos del modelo de ordenamiento territorial, por lo que a partir de lo dispuesto en la cartografía oficial en el marco del caso objeto de estudio, es necesario acudir a los siguientes elementos a fin de resolver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