



CIRCULAR No 4132.050.22.1.1019.004287

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 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 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 ordeñada 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 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 la Curaduría Urbana No. 2 de la ciudad, solicitó a este Departamento Administrativo, mediante comunicación con radicado Orfeo No. 201841730100168702



del 13 de febrero de 2018, la definición de los índices de ocupación aplicables al desarrollo de proyectos con usos diferentes a vivienda localizados en Área de Actividad Residencial Neta, en la cual se permite la localización y desarrollo de actividades económicas de conformidad con lo establecido en las columnas "Áreas de Actividad Residencial Neta" y "Usos en Corredores Zonales" de la Matriz de usos de suelo Urbana del Anexo 4 del Acuerdo 0373 de 2014.

Que en la mencionada comunicación de la Curaduría Urbana No. 2 se solicita dar aplicación a las atribuciones de interpretación de la norma establecidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, presentando consideraciones y criterios técnicos y jurídicos bajo los cuales se evidencia que para el caso particular de los predios localizados en el Área de Actividad Residencial Neta no se determinan índices de ocupación aplicables a proyectos con usos mixtos, comerciales y de servicios necesarios para la expedición de licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades, en el contexto de aplicación de las disposiciones establecidas por el artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014 - POT.

Que revisados los antecedentes presentados por la referida Curaduría se evidencia que en el Acuerdo 373 de 2014 se presenta una ausencia de norma exactamente aplicable en relación con los índices de ocupación para el desarrollo de usos diferentes al residencial, permitidos en Áreas de Actividad Residencial Neta, por lo cual, se dará aplicación a lo dispuesto en el referido Acuerdo 0373 de 2014 de forma integral.

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 283 "Corredores de Actividad" y los artículos 289 "Área de Actividad Residencial Neta" y 291 "Área de Actividad Mixta", del Acuerdo 0373 de 2014, el desarrollo y consolidación de los Corredores de Actividad Zonal no modifica la condición de área de actividad asignada por el mapa No. 42 del POT, y por lo tanto, el área de actividad de los mencionados corredores zonales corresponde al área de actividad Residencial Neta o área de actividad Residencial Predominante según sea su ubicación.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 289 "Área de Actividad Residencial Neta" si bien ésta corresponde con las áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que, por ende, no permite la presencia de otras actividades; permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Que el numeral 3 del artículo 283 "Corredores de Actividad" establece que los Corredores zonales de actividad son ejes donde se desarrollan actividades asociadas a la vivienda y albergan usos de menor escala para atender la zona en la cual se localizan.

Handwritten signatures and initials, including "Tao" and "AD".



Que de acuerdo con lo anterior, en las áreas de actividad residencial neta, se pueden desarrollar actividades económicas complementarias a la vivienda, por lo que las decisiones en materia de usos de suelo, se deben articular al objetivo de consolidación de la actividad residencial como uso principal.

Que en el artículo 352 idem, no se definen las condiciones o porcentajes mínimos y máximos de combinación de usos de suelo bajo las cuales se debe proyectar un desarrollo arquitectónico que se configure como proyecto de uso mixto en área residencial neta.

Que el anexo 4 del POT, Matriz de usos del suelo urbano, dentro de la columna Áreas de Actividad Residencial Neta, incluye siete (7) actividades de comercio y servicio como permitidas y permitidas condicionadas, y dentro de la columna Usos en Corredores Zonales incluye ochenta y ocho (88) actividades de comercio y servicio como permitidas y permitidas condicionadas.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 289 "Área de Actividad Residencial Neta" en ella se pueden desarrollar actividades económicas complementarias a la vivienda, reconociendo que su principal actividad es la residencial, y en consecuencia las decisiones en materia de usos de suelo se deben articular al objetivo de consolidación de la actividad residencial como uso principal.

Que de las actividades permitidas en el Área de Actividad Residencial Neta, diez (10) corresponden a usos que por su funcionalidad y la naturaleza de su implantación tienden a desarrollarse de manera independiente, sin combinarse con unidades de vivienda, razón por la cual es necesario considerar que dichas actividades puedan implantarse sin requerir de la exigencia de estar acompañada de vivienda.

Las diez (10) actividades que cumplen con este criterio son:

- 0130 Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales).
- 5220 Edificio de estacionamiento o parqueadero público.
- 5511 Alojamiento en hoteles.
- 5512 Alojamiento en apartahoteles.
- 5519 Otros tipos de alojamiento para visitantes.
- 5590 Otros tipos de alojamiento n.c.p. (Residencias estudiantiles, Dormitorios escolares, Campamentos de trabajadores).
- 8710 Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general (Hogares para la tercera edad con cuidado de enfermería, Casas de convalecencia, excepto para enfermos mentales, Hogares de reposo con atención de enfermería).
- 8730 Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o



discapacitadas.

- 8810 Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas (Los servicios sociales, de asesoramiento y de bienestar social).
- 8890 Otras actividades de asistencia social sin alojamiento (Las actividades de bienestar social y de orientación para niños y adolescentes. (actividades de adopción y actividades de prevención contra el maltrato infantil y de otras personas, asesoramiento sobre el manejo del presupuesto familiar, orientación matrimonial y familiar, actividades comunitarias, guarderías infantiles).

Que para el caso del desarrollo de proyectos mixtos y de actividades de comercio y servicios en áreas con vocación residencial, el Acuerdo 0373 de 2014 adoptó en su artículo 325 "Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación" los índices de ocupación permitidos para este tipo de proyectos localizados en Área de Actividad Residencial Predominante y en consecuencia para usos en corredores zonales en Área de Actividad Residencial Predominante, así:

"Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

(...)

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Tamaño de predios (m ²)	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	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.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.



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 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".

Que en ese orden de ideas, la interpretación es siempre respecto a las normas urbanísticas vigentes y únicamente en dos eventos: a) Por vacío normativo o falta de disposición exactamente aplicable; y b) En caso de contradicciones.

Que visto lo anterior, para el presente caso se evidencia desde este Despacho que se configura efectivamente la causal de vacío normativo que hace necesaria la interpretación urbanística del Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se muestra a continuación:

1. El artículo 325 "Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación" establece los índices de ocupación aplicables a los diferentes tipos de proyectos que se pueden desarrollar en cada área de actividad, de conformidad con el tamaño de predio; sin embargo, para el caso del área de actividad residencial neta, el cuadro de índices *no incorpora valores aplicables a proyectos de usos diferentes a la vivienda o mixtos*, al efecto señala:

"Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.



(...)

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS		
Proyectos por usos	Residencial	
	Unifamiliares	Multifamiliares
Tamaño de predios (m ²)		
Hasta 80	0,8	
81 - 250	0,8	
251 - 600	0,7	0,7
601 - 1000	0,6	0,7
1001 - 3000	N.A.	0,6
3001 - 5000	N.A.	0,5
5001 - 10000	N.A.	0,3
10001 - 20000	N.A.	0,3
más de 20000	N.A.	0,24

Parágrafo. Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria y equipamientos de bajo impacto. En área de actividad mixta, el desarrollo de este tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta (50 %) de la misma."

Que conforme a lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ejercicio de sus facultades, previo estudio técnico y de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial que garantizan la materialización del modelo de ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, evidencia que para efectos del correcto desarrollo de proyectos de uso mixto o de usos comerciales y de servicios en predios con frente y acceso sobre Corredores Zonales en Áreas de Actividad Residencial Neta, y predios localizados en Áreas de Actividad Residencial Neta que pretendan desarrollar usos diferentes a vivienda o proyectos de uso mixto que se encuentren permitidos por la matriz de usos de suelo, se aplicarán las siguientes condiciones normativas:

- a. Con el fin de aclarar las condiciones normativas para el adecuado desarrollo de edificaciones mixtas, así como de algunas actividades de comercio y servicios en áreas de actividad residencial neta y en los corredores de actividad zonal localizados en áreas de actividad residencial neta, de conformidad con los usos

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



establecidos como permitidos y permitidos condicionados para cada caso por la Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano, Anexo 4 del POT, se establecen los siguientes índices de ocupación, adoptados con base en lo establecido para el área de actividad residencial predominante en las casillas de mixto, y comercio y servicios (que en este caso aplicará a los códigos CIU permitidos en residencial neto que se desarrollan en edificaciones destinadas exclusivamente a estos usos), en complemento a lo señalado en el Artículo 352 del Acuerdo 0373 de 2014

Con base en lo anterior, el cuadro de índices de ocupación en área de actividad residencial neta corresponde a lo dispuesto en la siguiente tabla:

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CÓDIGOS CIU:	
Tamaño de predios (m ²)	Unifamiliares	Multifamiliares	0130, 5220, 5511, 5512, 5519, 5590, 8710, 8730, 8810, 8890	Mixto
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.

- b. 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 desarrollo de este tipo de proyectos en áreas de actividad residencial 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 treinta por ciento (30%) del área total construida del proyecto. Lo anterior en aras



de garantizar el uso principal y en especial la finalidad del área de actividad residencial neta.

En área de actividad mixta y en nodos de equipamientos existentes, el desarrollo de proyectos mixtos deberá destinar como mínimo un área equivalente el 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.

La presente Circular será aplicable únicamente a los predios localizados en las áreas clasificadas como "Áreas de Actividad Residencial Neta" del mapa No. 42 del Acuerdo 0373 de 2014.

Dado en Santiago de Cali, a los veintidós (22) días del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018).

JORGE IVÁN ZAPATA LÓPEZ
Director

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

CA

Proyectó: Diego Andrés Giraldo, Arquitecto Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio

Revisó: Juan Bernardo Duque Jaramillo, Abogado Contratista DAPM
Martha Isabel Bolaños Mesa, Abogada Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio MB
Ximena Aguillón Mayorga, Abogada Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio X
María Constanza Saade Rivera, Arquitecta Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio MCR
Victoria Eugenia Muñoz, Profesional Universitaria – Subdirección Planificación del Territorio VM
Esperanza Forero Sanclemente, Subdirectora de Planificación del Territorio EF