



OMAR ENRIQUE GUERRERO MANTILLA
Arquitecto Consultor - Esp. PU
Email: kgm.digital@outlook.com
Tel: 318 209 61 36

Asunto: Permanencia de uso para predio con matrícula inmobiliaria 370-312786

Cordial saludo,

En atención a su solicitud radicada bajo número 201841730101024342 del 12 de julio de 2018 donde se consulta respecto a la viabilidad de retirar la condición de permanencia de equipamiento del predio ubicado en la Carrera 125 No. 18 - 46 del barrio Parcelaciones Pance, identificado con matrícula inmobiliaria número 370-312786 y con código único predial 760010100229600360001000000001, según 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" me permito informar lo siguiente:

Dentro del análisis del caso realizado por la Subdirección de Planificación del Territorio se revisó la cartografía del Acuerdo 0373 de 2014, en particular los mapas 33.-Sistema de equipamientos y 34.-Permanencia de uso de equipamientos, y se evidenció que el predio objeto de consulta se encuentra clasificado como equipamiento colectivo urbano de bienestar social y figura con permanencia de uso de equipamiento.

Con respecto a la condición de permanencia del uso de equipamientos el Acuerdo 0373 de 2014 determina lo siguiente:

Artículo 236. Permanencia del Uso de Equipamiento. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015). Tienen condición de permanencia del uso de suelo como equipamiento los equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos que se encuentren dentro del perímetro urbano en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Los equipamientos clasificados como de escala regional y urbana, de acuerdo con lo establecido en el presente Acto, y los de educación, salud, cultura y deportivo de escala zonal que superen los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de área de predio, existentes a la entrada en vigencia del presente Acto.
2. Los equipamientos señalados en el Mapa N° 34 "Permanencia del Uso de Equipamientos", que hace parte integral del presente Acto.
3. Las áreas señaladas para equipamientos en los Planes Parciales y los que se incorporen a través de los instrumentos de planeamiento como el Esquema de Implantación y Regularización.



4. Las áreas señaladas como nodos existentes y potenciales en el Mapa N° 36 "Nodos de Equipamientos", que hace parte integral del presente Acto.

Los predios marcados con permanencia del uso de equipamiento podrán destinarse a otro tipo de equipamiento diferente del existente, conforme las necesidades del área en materia de equipamientos colectivos y de servicios urbanos básicos, no obstante, estos predios mantendrán la condición de permanencia del uso del suelo, independientemente del tipo y escala del nuevo equipamiento que se localice allí.

Parágrafo 1. La permanencia de que trata el presente Artículo no aplicará para los equipamientos ubicados en suelos de protección ambiental que sean incompatibles con el uso de equipamientos, en zonas de riesgo no mitigable o en zonas reservadas para la constitución de futuras afectaciones viales o de servicios públicos. Estos equipamientos no podrán ser objeto de la adopción del Esquema de Implantación y Regularización.

Parágrafo 2. Los predios de la Base Aérea, el Cantón Pichincha, el Centro del Menor Infractor Valle del Lili y la cárcel de Villanueva se exceptúan de la condición de permanencia para efectos de los proyectos mixtos formulados y establecidos en el presente Acto.

Parágrafo 3. El Plan Maestro de Equipamientos podrá modificar las características que establecen la condición de permanencia del uso de equipamientos, con base en estudios que determinen las necesidades del municipio en áreas específicas.

Parágrafo 4. Los predios marcados como permanencia del uso de equipamientos catalogados como Bienes de Interés Cultural (BIC) podrán solicitar el cambio de uso por una actividad económica de comercio y servicios, que permita garantizar el cuidado, mantenimiento y protección de los inmuebles. La aprobación del cambio de uso se realizará conforme a la Constitución Política y a la normatividad vigente, previo concepto favorable del Comité Técnico de Patrimonio Cultural.

Por su parte el Documento Técnico de Soporte de la Revisión Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial dentro de los determinantes de ordenamiento territorial indica lo siguiente con respecto a los equipamientos:

2.4.2 Equipamientos

Cali debe orientar las inversiones en materia de servicios sociales y funcionales en zonas y con equipamientos que busquen mayor equidad e igualdad en el acceso a las oportunidades y servicios para toda su población.

El POT propone:

- Desarrollar los equipamientos adecuados en las zonas con déficit identificadas en el diagnóstico.
- Reconocer el doble papel de los equipamientos como estructuras para la prestación de servicios sociales y como elementos estructurantes de la ciudad



Estos propósitos se concretan en las siguientes estrategias:

- *Priorizar proyectos para el desarrollo de equipamientos de escala urbana y zonal en los sectores con déficit más crítico en el Municipio.*
- *Promover los equipamientos como elementos estructurantes de la ciudad, adoptando el programa de los Nodos de Equipamientos y mejorando las condiciones urbanísticas de los existentes para que, asociados a la promoción de usos complementarios, generen centros de actividad económica en el territorio.*
- *Garantizar la permanencia del suelo de equipamientos a través de la afectación del suelo en algunas escalas de equipamientos. (...)*

Por otra parte, dentro de la propuesta de norma establecida para los equipamientos determina lo siguiente:

Propuesta de Normas

Como parte de la Estructura Funcional y de Servicios (Sistema de servicios públicos domiciliarios y TIC, Sistema de movilidad, Sistema de espacio público, y Sistema de equipamientos) el Sistema de Equipamientos es fundamental para el funcionamiento correcto del municipio y para suplir las necesidades vitales y básicas de la población. Por esto la Revisión y Ajuste del POT propone crear condiciones especiales de manejo y gestión de los suelos donde se implantan los de Equipamientos, de tal manera que garanticen la provisión de estos servicios fundamentales a los ciudadanos, a través de la normativa formulada que gira alrededor de los siguientes aspectos:

- *Garantiza la cobertura de equipamientos y la estabilidad de los existentes, retomando del Acuerdo 069 de 2000 el principio de la "Condición de Permanencia" de los suelos destinados a equipamientos, definidos en ese Acuerdo como Areas de Actividad Institucional Especial, y atribuye esta misma "Condición" a otros suelos para la construcción de nuevos equipamientos. (Ver Propuesta de Nodos de Equipamientos).*

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores me permito atender sus consideraciones con respecto a la viabilidad de retirar la condición de permanencia del uso de equipamiento del predio en cuestión.

En el punto 2 de su consulta se fundamenta retirar la condición de permanencia del uso de equipamiento haciendo referencia al parágrafo 1 del Artículo 236 el cual indica:

(...)

Parágrafo 1. La permanencia de que trata el presente Artículo no aplicará para los equipamientos ubicados en suelos de protección ambiental que sean incompatibles con el uso de equipamientos, en zonas de riesgo no mitigable o en zonas reservadas para la constitución de futuras afectaciones viales o de servicios públicos. Estos equipamientos no podrán ser objeto de la adopción del Esquema de Implantación y Regularización.

(...)



Adicionalmente en su consulta en el punto 3, se aporta información del Esquema Básico SEPOU-1391212-DAPM-2017 del 26.01.2018, donde se evidencia afectación ambiental de 20 metros de área forestal protectora de la derivación 5.4 del río Pance, derivación que atraviesa el predio en cuestión, y la afectación vial del proyecto de ampliación de la Carrera 125. Dichas afectaciones hacen parte de las obligaciones urbanísticas del predio.

Por lo tanto, con base en la información aportada, el predio cuenta con afectación ambiental parcial y su ubicación total no se encuentra dentro de suelo de protección ambiental, como lo determina el parágrafo 1 del artículo 236. Así las cosas, el área del predio resultante de restar tanto la afectación ambiental como la afectación vial puede ser desarrollada y continuar con el uso de equipamiento colectivo urbano que ha venido desempeñando. Es importante mencionar que el uso de equipamiento podrá ser destinado a otro tipo de equipamiento diferente del existente.

En el punto 4 de su consulta se indica:

"La edificación existente en el predio es de un (1) piso de altura, con 683 m2 de área total construida, en la cual de manera previa a la adopción del POT – Acuerdo 0373 de 2014 se venía desarrollando la actividad correspondiente al código CIU 8730 "Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas", actividad que por funcionalidad, escala, área construida y localización no cumple con ninguno de los criterios establecidos por el artículo 236 "Permanencia del Uso de Equipamiento" del POT, o los criterios de selección definidos en el Documento Técnico de Soporte – DTS, que en su acápite "Propuesta de Normas" del Capítulo 5.3 "Equipamientos" que establece lo siguiente:

"La condición de "Permanencia" tiene que ver con la destinación exclusiva del predio al "Uso" de Equipamiento. La normativa le otorga esta condición de permanencia a todos los predios con uso de Equipamiento de escalas Regional y Urbana y a los de educación, salud, cultura y deportivos con más de 5000 m2, con el objeto de preservar para el uso de equipamiento el suelo más representativo de la ciudad. (Ver Mapa "Permanencia de Suelo de Equipamientos"). Sin embargo, posibilita el cambio del "Tipo del Equipamiento" de un predio, para así acoger las nuevas necesidades de la población que se puedan generar con las dinámicas propias de la ciudad, en el transcurso del tiempo." (...)

En primer lugar el predio se identifica como un equipamiento colectivo urbano de bienestar social, se encuentra dentro del perímetro urbano y se encuentra señalado en el Mapa N° 34 "Permanencia del Uso de Equipamientos" por lo tanto cumple con disposiciones establecidas dentro del Artículo 236 lo cual le asigna la condición de permanencia del uso de equipamiento.



Por otra parte, es importante aclarar la definición de equipamientos colectivos de bienestar establecida en el Artículo 233 del Acuerdo 0373 de 2014:

(...)

Equipamientos de Bienestar Social: destinados al desarrollo y la promoción del bienestar social con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos sociales específicos como la familia, la infancia, la orfandad, la tercera edad, los discapacitados y los grupos marginales, tales como: centros de atención a población vulnerable y a comunidades étnicas, hogares de paso, jardines infantiles, casa hogar, edificaciones para el desarrollo comunitario y hogares de la tercera edad. (...)

Por lo tanto, la actividad que venía desarrollando el predio en cuestión, código CIU 8730 "Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitados" corresponde funcionalmente a un equipamiento colectivo de bienestar social.

Con respecto al Documento Técnico de Soporte de la Revisión Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial, como se mencionó anteriormente, en su acápite "Propuesta de Normas" establece:

(...) Garantiza la cobertura de equipamientos y la estabilidad de los existentes, retomando del Acuerdo 069 de 2000 el principio de la "Condición de Permanencia" de los suelos destinados a equipamientos, definidos en ese Acuerdo como Áreas de Actividad Institucional Especial, y atribuye esta misma "Condición" a otros suelos para la construcción de nuevos equipamientos. (Ver Propuesta de Nodos de Equipamientos).

En este contexto, el Acuerdo 069 de 2000 define las Áreas de Actividad Especial Institucional así:

ARTÍCULO 272: Área de Actividad Especial Institucional. Se definen dentro del Área de Actividad Especial Institucional aquellos equipamientos pertenecientes a entidades de carácter público o privado, que prestan servicios meritorios tales como: seguridad, salud, esparcimiento, recreación, educación, deporte y cultura u otros semejantes que por sus características requieren esquemas básicos de implantación especial y suelen requerir zonas de tratamiento urbano ambientales de calidad singular. El tratamiento se orienta a preservar su localización y mejorar las relaciones con el entorno inmediato que rodea estos equipamientos.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el predio venía desarrollando una actividad de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas, actividad que corresponde a equipamiento colectivo de bienestar social, dicha actividad se ajusta a la clasificación de equipamientos a los cuales se le asigna Área de Actividad Especial Institucional mencionado anteriormente.



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Por lo tanto, de acuerdo con las consideraciones mencionadas anteriormente no es posible retirar la condición de permanencia de uso de equipamiento del predio ubicado en la Carrera 125 No. 18 - 46 del barrio Parcelaciones Pance, identificado con matrícula inmobiliaria número 370-312786

Atentamente,

ESPERANZA FORERO SANCLEMENTE
Subdirectora
Subdirección de Planificación del Territorio

ACUSE DE RECIBO	
Firma:	_____
Nombre legible:	_____
C.C.:	_____
Fecha:	_____ Hora: _____

Proyectó: Ricardo Efraín Santacruz Benavides – Contratista *RS*
Revisó: Diego Andrés Giraldo Arboleda – Contratista
MB Rodrigo Díaz - Contratista *RD*

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace: