CIRCULAR No 4132.050.22.1.1019.001558

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, 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",* y 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 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 3 de la ciudad, solicitó a este Departamento Administrativo, mediante comunicación con radicado Orfeo No. 201841730100089522 del 26 de enero de 2018, la revisión de las normas aplicables para el cálculo de índice de construcción

para la liquidación de los aportes urbanísticos por mayor edificabilidad del proyecto denominado “Matisse” el cual contempla una implantación aislada para desarrollar un edificio de vivienda multifamiliar en altura sobre un lote de terreno con pendiente positiva sobre el nivel de acceso por vía publica al predio, el cual permite por las condiciones topográficas naturales del terreno desarrollar los niveles de sótanos completamente bajo tierra.

Que en la mencionada comunicación de la Curaduría Urbana No. 3 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 evidencian que para el caso particular del proyecto Matisse, existe una situación de ausencia de normas exactamente aplicable relacionada con la definición de sótanos y semisótanos en el contexto de aplicación de las disposiciones contenidas en los artículos 344, 346 y 354 del Acuerdo 0373 de 2014 - POT.

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 de 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 eviencia 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 346 “Definiciones Asociadas a la Edificabilidad” establece en su numeral 1° que el índice de construcción excluye el área de los semisótanos y sótanos, sin establecer de manera precisa en este artículo o en el artículo 532 “Glosario” una definición asociada que permita establecer de manera precisa las áreas de la edificación que clasifican como sótano y semisótano para ser excluidas en el cálculo del índice de construcción así:

   “Artículo 346. Definiciones Asociadas a la Edificabilidad. Son definiciones asociadas a la edificabilidad las siguientes:

   1. *Índice de construcción. Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos, el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.*
   2. *Índice de construcción base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes por mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N° 45 “Índice de Construcción Base.*
   3. *Índice de construcción tope (ICT). Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.*
   4. *Índice de construcción licenciado (ICL). Es el autorizado en la licencia de construcción.*
   5. *Índice de ocupación (IO). Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.*
   6. *Aportes urbanísticos por edificabilidad. Son la contraprestación por el índice de construcción licenciado que supere el índice de construcción base.*

   Parágrafo 1. Aquellos proyectos que se acojan a lo dispuesto en el Manual de Construcción Sostenible adoptado por el Concejo Municipal podrán obtener aumentos en su índice de edificabilidad tope. Este aumento estará reglamentado en el mencionado manual.

   Parágrafo 2. Para los efectos de la aplicación del índice de construcción y el índice de ocupación en los Tratamientos Urbanísticos de Conservación, Consolidación y Renovación Urbana, el cálculo se deberá realizar sobre el área útil. Para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, el cálculo se deberá realizar sobre el área neta urbanizable.”

2. El artículo 354 “Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo” del Acuerdo 0373 de 2014,

establece en sus numerales 5 y 6 las descripciones sobre las condiciones de uso y destinación de las áreas de sótano y semisótano, sin establecer de manera precisa la definición aplicable a las consideraciones del numeral 1° del artículo 354.

"354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo.

(…)

5. *Sótanos. Los sótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio. Se permiten de acuerdo con las siguientes condiciones:*

   a. *Cuando un sótano se destine a usos diferentes a los mencionados anteriormente, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.*
   b. *En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano no puede superar el nivel del andén. En terreno inclinado, puede sobresalir un metro (1 m). Cuando supere dicha medida, el sótano se considera como un piso y su área cuenta para el índice de construcción.*
   c. *En edificaciones con exigencia de antejardín, el sótano deberá contar con un retroceso mínimo de un metro y medio (1.5 m), respecto de la Línea de Demarcación del predio. En aquellas en las cuales no se exija antejardín, el sótano podrá desarrollarse desde la Línea de Demarcación hacia el interior del predio.*

6. *Semisótanos. Los semisótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado. Se permiten únicamente en las Áreas de Actividad Residencial, tanto Neta como Predominante, establecidas en el presente Acto, con las siguientes condiciones:*

   a. *Cuando un semisótano se destine a usos diferentes a los mencionados anteriormente, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.*
   b. *En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del andén de acceso. En terrenos inclinados, puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m). Cuando supere las anteriores dimensiones, el semisótano se considera como un piso y su área cuenta para el índice de construcción.*
   c. *El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.*
   d. *La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural se rige por las disposiciones concernientes al Tratamiento de Conservación.*

(…)"

Que para la correcta aplicación de los artículos 346 y 354 del Acuerdo 0373 de 2014 es preciso determinar la definición que se debe aplicar respecto de los sótanos y semisótanos, por lo que en concordancia con lo definido en el artículo 27 del Código Civil Colombiano que hace referencia a los criterios de interpretación de las normas se acudirá al criterio de interpretación histórica con base en los antecedentes que se han manejado en el municipio y en la norma y la costumbre aplicada en el municipio.

Que en este orden de ideas, históricamente en el ordenamiento jurídico del Municipio ha existido desde la implementación del Decreto extraordinario 0659 de 1986 “Por el cual se expide el Código Urbano del Municipio de Cali” una definición clara y precisa de lo que debe considerarse sótano y semisótano para efectos constructivos y de aplicación de normas de edificabilidad y ocupación, definiciones que fueron reiteradas e incorporadas en el Acuerdo 30 de 1993 “Por el cual se expide el Estatuto de Usos del Suelo y Normas Urbanísticas para el Municipio de Santiago de Cali”.

Que las mencionadas definiciones fueron aplicadas como normas generales, desde la práctica de costumbre como norma jurídica tradicional, durante la vigencia del Acuerdo 069 de 2000.

Que conforme a lo anterior, para efectos de la interpretación de las normas de edificabilidad, y reconociendo que tal y como lo establecen los artículo 344 y 346 del Acuerdo 0373 de 2014, la edificabilidad es la relación existente entre los metros cuadrados construidos que se pueden desarrollar en un predio en relación a la ocupación del mismo en el primer piso, sin incluir las áreas destinadas a sótanos o semisótanos, se aplicarán las definiciones que permitan determinar de manera literal e innegable los criterios claros bajo los cuales se debe realizar el cálculo de la edificabilidad del proyecto Matisse y otros que se encuentren en similares condiciones.

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades, y 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, define que para la correcta aplicación de las normas urbanísticas vigentes respecto a la definición de Sótano y Semisótano se acogerá la definición establecida por el Acuerdo 30 de 1993 en los siguientes términos:

> SEMISÓTANO: Es un nivel de construcción o piso parcialmente subterráneo, desarrollado a partir de la línea de construcción o paramento, en el cual ninguna de las fachadas sobresales más 1.50 metros del nivel del terreno. Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas emergentes.

SÓTANO: Es la parte subterránea de un edificio.

En concordancia con lo anterior, para la correcta aplicación de las condiciones normativas establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 354 “Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo” en cumplimiento de lo establecido en el numeral 1 del artículo 346 “Definiciones Asociadas a la Edificabilidad” el desarrollo de los sótanos y semisótanos se permitirá de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Sótanos:
   a. Cuando un sótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
   b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano no puede superar el nivel del andén.
   c. En terreno inclinado, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano puede sobresalir un metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno.
   d. En terreno inclinado, las partes del sótano que sobresalgan más de metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción, deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores, y en los predios con antejardín deberá plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
   e. En edificaciones con exigencia de antejardín, el sótano deberá contar con un retroceso mínimo de un metro y medio (1.5 m), respecto de la Línea de Demarcación del predio. En aquellas en las cuales no se exija antejardín, el sótano podrá desarrollarse desde la Línea de Demarcación hacia el interior del predio.

2. Semisótanos.
   a. Cuando un semisótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
   b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del andén de acceso.

c. En terrenos inclinados, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno.
d. En terrenos inclinados, las partes del semisótano que sobresalgan más de dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción y deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores.
e. El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
f. La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural se rige por las disposiciones concernientes al Tratamiento de Conservación.

La presente Circular será aplicable únicamente a los proyectos arquitectónicos que se pretendan desarrollar en el suelo urbano del Municipio de Santiago de Cali de conformidad con la clasificación del suelo adoptada por el Acuerdo 0373 de 2014.

Dado en Santiago de Cali, a los Veintitrés (23) días del mes de febrero del año dos mil dieciocho (2018).

JORGE IVÁN ZAPATA LÓPEZ
Director
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Diego Andrés Giraldo, Arquitecto Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio
Jorge Iván Quintero Ortegón, 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
Ximena Aguillón Mayorga – Abogada Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio
María Constanza Saade Rivera, Arquitecta Contratista – Subdirección de Planificación del Territorio
Victoria Eugenia Muñoz Hoyos, Subdirectora (E) de Planificación del Territorio