



HERBERT LOBATÓN CURREA

Secretario General

Concejo Municipal de Santiago de Cali

Avenida 2 Norte # 10 – 65, Centro Administrativo Municipal CAM - Concejo Municipal

Asunto: Proposición No. 038 y Proposición Aditiva No. 093

Cordial saludo:

En atención a su cuestionario sobre el desarrollo de la comuna 22 a partir de la entrada en vigencia del 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", a continuación me permito dar respuesta a cada una de sus interrogantes así:

1. *¿Qué ha pasado con el crecimiento de la Comuna 22 a partir de la entrada en vigencia del índice de mayor edificabilidad?*

Con relación a su inquietud, este Departamento Administrativo advierte, que los actuales impactos urbanísticos que aquejan a la Comuna 22 son producto del normal desarrollo de la construcción en el sector Sur de Cali, sin existir entonces un nexo de causalidad entre los posibles impactos urbanísticos que aquejan la Comuna 22 y la adopción del proyecto de revisión del POT, Acuerdo 0373 de 2014, en el cual se incorporan los índices de construcción adicional. Lo anterior se justifica en el hecho que, los principales procesos de licenciamiento y construcción en el Sur de la Ciudad son resultado de los procesos de ejecución de licencias de urbanización y construcción expedidas de manera previa a la adopción del mencionado Acuerdo 0373 de 2014, es decir, con base en el marco normativo del Acuerdo 069 de 2000 y sus fichas normativas¹, al igual que el desarrollo de proyectos de construcción producto de la adopción de los planes parciales del área de expansión corredor Cali – Jamundí, los cuales fueron adoptados con base en las normas establecidas por el Acuerdo 069 de 2000.

Adicionalmente, respecto a los procesos de construcción que actualmente se adelantan en la Comuna 22, tal y como se mencionó previamente, son mayoritariamente resultado de los procesos de ejecución de licencias de urbanización y construcción expedidas con base en el marco normativo del Acuerdo 069 de 2000 y sus fichas normativas y de manera previa a la adopción del mencionado Acuerdo 0373 de 2014.

¹ Acuerdo 193 del 2006 "Por medio del cual se adopta las Fichas Normativas de los polígonos normativos correspondientes a la pieza urbano regional y se dictan otras disposiciones"



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

De acuerdo con lo anterior, y con base en los registros que reposan actualmente en este Departamento Administrativo, presentados por las curadurías urbanas, en el sur de la ciudad, entre el río Lili y el límite con Jamundí, entre enero de 2008 y mayo de 2015 se expidieron con base en el marco normativo del Acuerdo 069 de 2000, aproximadamente 453 licencias, de las cuales 103 corresponden a la modalidad de urbanización y 350 a licencias de construcción, con un promedio de 64 licencias expedidas por año, y entre enero del 2015 y diciembre del 2016, con base en el marco normativo del Acuerdo 0373 de 2014, se expidieron un promedio de 32,5 licencias por año, es decir aproximadamente 65 licencias, de las cuales 14 corresponden a licencias de urbanización y 51 a licencias de construcción; es importante resaltar que de estas 51 licencias de construcción expedidas solo cinco (5) hicieron uso de los índices de construcción adicional, y en consecuencia realizaron el aporte urbanístico por mayor edificabilidad, lo cual evidencia que la adopción de los aportes por mayor edificabilidad asociados al uso del índice de construcción adicional no han generado un impacto significativo en la dinámica constructiva de la comuna 22, toda vez que su aplicación se ha dado en menos del 10% de las licencias de construcción expedidas en la comuna 22, sumado al hecho de que la expedición total de licencias de construcción refleja una disminución del 50% en la expedición de las mismas para la zona sur de la ciudad comprendida por la Comuna 22, el área de expansión corredor Cali – Jamundí y los suelos rurales suburbanos de La Riverita y Pance.

En concordancia con lo anterior, es claro que los procesos de construcción que se adelantan en el sur de la ciudad, y los posibles impactos urbanísticos y ambientales que pueden generar, no obedecen a dinámicas de desarrollo motivadas por la adopción del Acuerdo 0373 de 2014, y por el contrario corresponden a las dinámicas naturales del mercado inmobiliario y el desarrollo económico de los últimos 8 años de licenciamiento, siendo pertinente resaltar que las vigencias de las licencias en sus diferentes modalidades, sumados a las prórrogas aplicables sobre las mismas y en adición a los tiempos normales de los procesos de construcción, permiten asegurar que un porcentaje alto de las obras de construcción que hoy se adelantan en la ciudad se rigen por las normas establecidas en el Acuerdo 069 de 2000.

Así mismo, es procedente recordar que la condición de suelo urbano de la Comuna 22 y la del Área de Expansión con clasificaciones del suelo adoptadas con anterioridad al Acuerdo 069 de 2000, situación que evidencia el interés permanente de la ciudad que por más de dos décadas y múltiples administraciones ha apostado por el crecimiento y densificación urbana hacia el sur.



2. *¿Cuánto se ha recaudado a la fecha por concepto de índice de mayor edificabilidad en la Comuna 22?*

Sobre la información exacta de los recursos efectivamente recaudados por el municipio, se remitirá su consulta al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, quien en el marco de su competencia como administradores de los fondos del municipio, podrá informar los recursos totales recaudados a la fecha por concepto de pago de aportes urbanísticos por mayor edificabilidad, sin embargo, y con el ánimo de proveer la mayor información disponible sobre el asunto con la que actualmente cuenta el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a continuación se relacionan el total de liquidación por concepto de aportes urbanísticos por mayor edificabilidad, generados por la Subdirección de Planificación del Territorio entre el 1 de enero de 2015 y el 30 de junio de 2018, incorporando adicionalmente el valor de liquidaciones facturadas² por Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales así:

RELACION APORTES POR MAYOR EDIFICABILIDAD COMUNA 22				
AÑO	No. LIQUID.	APORTE M2	Vr. APORTE	COMUNA
2015	1	82,63	\$ 18.970.691,18	22
2016	4	999,76	\$ 228.543.569,96	22
2017	10	1932,83	\$ 644.973.329,44	22
2018*	5	1082,48	\$ 309.138.493,27	22
TOTAL	20	4097,7	\$ 1.201.626.083,85	22

La información corresponde a los registros del primer semestre de 2018

Es importante aclarar que tanto el formato de liquidación de aportes urbanísticos por mayor edificabilidad generado por el DAPM como el recibo de pago emitido por parte de la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales, no reflejan el recaudo real toda vez que este pago se hace efectivo al momento de finalizar el trámite de obtención de licencia de construcción, que en caso de desistimiento no obliga al pago de los aportes facturados. Para obtener el valor recaudado en el fondo por concepto de aportes urbanísticos por mayor edificabilidad se debe consultar con el Departamento Administrativo de hacienda Municipal.

3. *¿En qué proyectos sectoriales se han invertido los recursos recaudados por índice de mayor edificabilidad en la Comuna 22, esto en concordancia con el parágrafo segundo del artículo 518 del Acuerdo 0373 de 2014?*

² Información suministrada por la Subdirección de Impuestos y Rentas Municipales mediante comunicación con radicado 201841310400049604 de julio 12 del 2018.

Handwritten initials and marks in the bottom right corner.



En el Artículo 518 del P.O.T. se establece que "(...) los Aportes Urbanísticos por Edificabilidad son la contraprestación que recibe el Municipio a razón de los metros cuadrados licenciados que se hayan solicitado adicionales al índice de construcción base."

En el mismo Artículo Parágrafo 2 dice que "Los recursos generados por el aporte urbanístico por edificabilidad deben ser administrados en un fondo de destinación específica, el cual invertirá los recursos en proyectos sectoriales."

El Aporte Urbanístico por edificabilidad quedó reglamentado por medio del Decreto Municipal 0213 de 2016 y es liquidado en metros cuadrados de Zona Geoeconómica Homogénea (ZGH) por la Subdirección de P.O.T. y Servicios Públicos; el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal emite el recibo de pago, posteriormente a la valoración de la ZGH por parte de la Subdirección de Catastro Municipal.

Según lo establecido en el artículo 264, el numeral 6 del Artículo 347 y parágrafo segundo del artículo 518 del Acuerdo 0373 de 2014, los recursos que se recauden por aporte por edificabilidad en dinero se destinarán al fondo de espacio público para el desarrollo de proyectos de espacio público en el área del proyecto o en aquellas áreas de la ciudad con mayor déficit de espacio público. Asimismo, los recursos del Fondo de Espacio Público se destinarán a la adquisición de terrenos y su adecuación como espacio público, teniendo prelación las áreas priorizadas para intervención de espacio público y los programas de mejoramiento integral.

Dado lo anterior, los recursos del Fondo de Espacio Público se han destinado al programa Espacios públicos más verdes e incluyentes, específicamente a los siguientes proyectos del DAGMA:

- Corredores ambientales urbanos (Cali, Meléndez, Aguas del Sur y Cañaveralejo) diseñados y adecuados.
 - Canales de aguas lluvias priorizados en POT, adecuados ambiental y paisajísticamente y dotados como espacio público.
 - Zonas blandas de separadores viales, parques y zonas verdes recuperadas ambiental y paisajísticamente con empoderamiento ciudadano a través de intervenciones recreativas y de estrategias artísticas y lúdicas.
4. *¿Qué acciones ha tomado la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico frente a las denuncias respecto a que las unidades y/o conjuntos*



residenciales se están tomando la margen del rio Pance en la Comuna 22?

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Extraordinario 0516 de 2016, numerales 16, 17 y 18 del Artículo 112 y numeral 6 del Artículo 115 sobre las funciones, competencias y responsabilidades, se remitió la proposición del asunto en referencia mediante radicado 201841320300084174 del 17 de julio de 2018 a la Secretaría de Seguridad y Justicia para que se atienda la pregunta No. 4 del cuestionario. Las funciones del mencionado Decreto establecen:

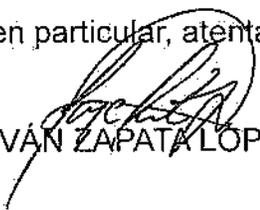
Artículo 112. Funciones de la Secretaría de Seguridad y Justicia. La Secretaría de Seguridad y Justicia tendrá por funciones, las siguientes:

16. Efectuar el control de las acciones urbanísticas que ejecute tanto el sector privado como el público
17. Imponer las sanciones que contienen las normas que regulan la materia a quienes parcelen, urbanicen construyan sin licencia requiriéndola o cuando esta haya caducado o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos conforme a la Ley.
18. Ejercer la vigilancia y el control durante la ejecución de las obras (construcciones) autorizadas por los Curadores Urbanos para asegurar el cumplimiento de las licencias de urbanismo, de construcción, y demás especificaciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 115: Funciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control. La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control tiene por funciones, las siguientes:

6. Realizar el control, protección y recuperación del espacio público.

Sin otro en particular, atentamente,


JORGE IVÁN ZAPATA LOPEZ
Director

Proyectó: Diego Andrés Giraldo Arboleda – Contratista
Jorge Iván Quintero Ortega – Contratista
Johana Gaitán - Contratista
Revisó: Juan Bernardo Duque Jaramillo – Contratista
Esperanza Forero Sanclemente – Subdirectora de Planificación del Territorio

AK

