



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

# **ACTA 133-22**

## **COMISIÓN DE PLAN Y TIERRAS**

### **MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022**

**PRESIDENTA**

**: HC. ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO**

**SUBSECRETARIO DE COMISIÓN**

**: DR. CESAR AUGUSTO ARCINIEGAS DUQUE**

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
**ACTA N°133-22**  
COMISION SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

**HORA** : Siendo las 10:30 A.M. inicia la Comisión  
**FECHA** : Martes 22 de Noviembre de 2022

**PRESIDENTA** : H.C. ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO  
**SECRETARIO** : DR. CESAR AUGUSTO ARCINIEGAS DUQUE

**EL PRESIDENTE (E):** Señor Secretario, favor llamar a lista.

**VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

**EL SECRETARIO:** Se llama a lista a la Comisión Segunda o de Plan y Tierras, a los Honorables Concejales siendo hoy las 10:30 a.m. martes veintidós (22) de noviembre del año 2022.

**HONORABLES CONCEJALES:**

BRAVO CASTAÑO JUAN MARTÍN	(P)	HERNÁNDEZ CEDEÑO ALEXANDRA	(P)
CHICANGO CASTILLO JUAN MANUEL	(P)	HURTADO GÓMEZ TERRY	(P)
ERAZO RUÍZ ANA LEIDY	(P)	LASSO OSPINA NATALIA	(P)
FERNÁNDEZ SÁNCHEZ TANIA	(A)		

Nota: Presente (P) Ausente(A)

Señor presidente, le informo que se encuentran presentes seis (6) Honorables Concejales integrantes de la comisión segunda o de plan y tierras. Hay quorum decisorio.

**HONORABLES CONCEJALES ASISTENTES NO INTEGRANTES DE LA COMISIÓN:**

H.C ARIAS RUEDA CARLOS ANDRES	(A)	H.C RODRIGUEZ NARANJO CARLOS HERNAN	(A)
H.C ARROYAVE BOETERO FABIO ALONSO	(A)	H.C RODRIGUEZ ZAMUDIO ROBERTO	(A)
H.C MORENO SALAZAR MARIA ISABEL	(A)	H.C ROJAS SUAREZ JUAN PABLO	(A)
H.C MOSQUERA HARVY	(A)	H.C ROJAS TORRES FLOWER ENRIQUE	(A)
H.C ORTIZ UREÑA ROBERTO	(A)	H.C TAMAYO OVALLE FERNANDO ALBERTO	(A)
H.C PELÁEZ CIFUENTES HENRY	(A)	H.C TORO ECHAVARRIA AUDRY MARÍA	(A)
H.C PINILLA MALO CARLOS HERNANDO	(A)		
H.C RIVERA CAMPO RICHARD	(A)		

Nota: Presente (P) Ausente(A)

**ORDEN DEL DÍA  
SESIÓN COMISIÓN  
MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022**

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM.
2. PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ACUERDO NO 167 DE 2022  
**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCION SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURISTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”**  
PONENTES, HONORABLES CONCEJALES ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO, FERNANDO ALBERTO TAMAYO OVALLE, HARVY MOSQUERA, RICHARD RIVERA CAMPO Y MARIA ISABEL MORENO SALAZAR COMO COORDINADORA PONENTE.



**FUNCIONARIOS CITADOS**

FULVIO LEONARDO SOTO RUBIANO - DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
RICARDO J CASTRO - DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
MARIA DEL PILAR CANO STERLING - DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA

**FUNCIONARIOS INVITADOS**

HAROLD ANDRES CORTES LAVERDE - PERSONERO MUNICIPAL  
PEDRO ANTONIO ORDOÑEZ - CONTRALOR MUNICIPAL

3. CONTINUACIÓN DE ESTUDIO DEL PROYECTO DE ACUERDO NO 172 DE 2022 **“POR EL CUAL SE ADOPTA LA POLITICA PUBLICA DE TURISMO DE SANTIAGO DE CALI 2022-2031 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”** PONENTES, HONORABLES CONCEJAL HARVY MOSQUERA, ROBERTO RODRIGUEZ ZAMUDIO, JUAN MANUEL CHICANGO CASTILLO Y JUAN MARTIN BRAVO CASTAÑO COMO COORDINADOR PONENTE.

**FUNCIONARIOS CITADOS**

FULVIO LEONARDO SOTO RUBIANO - DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
RICARDO CASTRO - DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
MARIA DEL PILAR CANO STERLING - DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA  
HAROLD CAICEDO – SECRETARIA DE TURISMO.  
FRANCY J RESTREPÓ A – DIRECTORA DAGAM  
TERESA B CANCELADO C – DIRECTORA DATIC  
JIMMY DRANGUET – SECRETARIO DE SEGURIDAD Y JUSTICIA

**FUNCIONARIOS INVITADOS**

HAROLD ANDRES CORTES LAVERDE - PERSONERO MUNICIPAL  
PEDRO ANTONIO ORDOÑEZ - CONTRALOR MUNICIPAL

4. CONSTANCIAS, PROPOSICIONES, COMUNICACIONES Y VARIOS

- Señor Presidente, le informo que ha sido leído el orden del día -

**EL PRESIDENTE (E):** Se pone en consideración el orden del día leído, con la modificación presentada, anuncio que se va a cerrar, queda cerrado, lo aprueba la comisión.

**EL SECRETARIO:** - Señor Presidente, me permito informar que ha sido aprobado el orden del día leído -

**EL PRESIDENTE (E):** Señor Secretario, favor dar lectura al siguiente punto del orden del día.

**EL SECRETARIO:** Segundo (2)

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ACUERDO NO 167 DE 2022 **“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCION SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURISTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”**



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página 4 de 52

PONENTES, HONORABLES CONCEJALES **ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO, FERNANDO ALBERTO TAMAYO OVALLE, HARVY MOSQUERA, RICHARD RIVERA CAMPO Y MARIA ISABEL MORENO SALAZAR** COMO COORDINADORA PONENTE.

- Señor Presidente, ha sido leído el segundo punto del orden del día –

**EL PRESIDENTE (E):** Señor Secretario, favor dar lectura a la ponencia en primer debate del proyecto de acuerdo No. 167.

**EL SECRETARIO:** - Da lectura a la ponencia en primer debate del proyecto de acuerdo No. 167 -





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página 5 de 52



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, Noviembre de 2022

Honorables Concejales (as):  
Comisión de Plan y Tierras  
Concejo Distrital de Santiago de Cali

Dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Interno de la Corporación Concejo Municipal de Santiago de Cali, hacemos entrega formal de la Ponencia para Primer Debate del Proyecto de Acuerdo No. 167 de 2022 **“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”** para que surta el trámite respectivo en la comisión de Plan y Tierras del Honorable Concejo Distrital de Santiago de Cali.

Atentamente,

**MARIA ISABEL MORENO**  
H.C. Coordinadora Ponente

**ALEXANDRA HERNÁNDEZ CEDEÑO**  
H.C. Ponente

**RICHARD RIVERA**  
H.C. Ponente

**HARVY MOSQUERA**  
H.C. Ponente

**FERNANDO ALBERTO TAMAYO**  
H.C. Ponente

Página 1 | 45



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página 6 de 52



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, Noviembre de 2022

Doctor:  
CESAR AUGUSTO ARCINIEGAS DUQUE  
Subsecretario  
Comisión de Plan y Tierras  
Concejo Distrital de Santiago de Cali

REFERENCIA: Proyecto de Acuerdo No. 167 de 2022 “**POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES**” Para que surta el trámite respectivo en la comisión de Plan y Tierras del Honorable Concejo Distrital de Santiago de Cali.

Atentamente,

**MARIA ISABEL MORENO**  
H.C. Coordinadora Ponente

**ALEXANDRA HERNÁNDEZ CEDEÑO**  
H.C. Ponente

**RICHARD RIVERA**  
H.C. Ponente

**HARVY MOSQUERA**  
H.C. Ponente

**FERNANDO ALBERTO TAMAYO**  
H.C. Ponente

Página 2 | 45



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI

COMISION DE PLAN Y TIERRAS

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

PROYECTO DE ACUERDO NO. 167 DE 2022

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE  
PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO,  
EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN  
OTRAS DISPOSICIONES”

Coordinadora ponente  
H.C. MARIA ISABEL MORENO

Ponentes  
H.C. ALEXANDRA HERNÁNDEZ CEDEÑO  
H.C. RICHARD RIVERA  
H.C. HARVY MOSQUERA  
H.C. FERNANDO ALBERTO TAMAYO

Santiago de Cali, Noviembre de 2022



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

Proyecto de Acuerdo No. 167 de 2022 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"

#### **PONENCIA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Resolución No. 21.2.22-583 de septiembre 30 de 2013 y Resolución 21.2.22-245 de mayo 1 de 2020 "Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal", esta ponencia se rinde con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

#### **ANTECEDENTES**

- a. La Alcaldía de Santiago de Cali presentó para estudio de la Honorable Corporación el Proyecto de Acuerdo "POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES"
- b. La Presidencia de la Corporación, dando cumplimiento a la Ley 136 de 1994 y al artículo 150 de la Resolución No. 21.2.22-583 de septiembre 30 de 2013 y Resolución 21.2.22-245 de mayo 1 de 2020 "Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal", mediante Resolución No. 21.2.22-509 del 11 de octubre de 2022, designó Ponentes a los Honorables Concejales Alexandra Hernández Cedeño, Fernando Alberto Tamayo Ovalle, Harvy Mosquera, Richard Rivera Campo y María Isabel Moreno Salazar como Coordinadora Ponente.
- c. Este proyecto fue asignado a la Comisión de Plan y Tierras y fue incorporado en el Orden del día de la sesión realizada en la fecha del 12 de octubre de 2022, dándose apertura al mismo.
- d. En sesión de la Comisión del día 20 de octubre de 2022, se inició estudio del Proyecto de Acuerdo No. 167 de 2022, en la que el doctor Roy Alejandro Barreras Cortés, Director del Departamento Administrativo de Planeación emitió concepto de coherencia del Proyecto de Acuerdo No. 167 con el Plan de Desarrollo 2020-2023.
- e. En sesión de la Comisión del día 26 de octubre de 2022, el Coordinador del equipo encargado de la elaboración del Manual de Construcción Sostenible doctor Iván Ozuna delegado de Departamento Administrativo de Planeación doctor resolvió preguntas e inquietudes de los concejales del proyecto. De igual forma, y en el momento oportuno el Departamento Administrativo de la Gestión Jurídica emitió concepto de viabilidad jurídica y legal del proyecto de acuerdo No. 167.





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página 9 de 52



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

- f. En sesión de la Comisión del día 28 de octubre de 2022, agendado el proyecto de acuerdo 167 en el segundo punto del orden del, fue este aplazado en su discusión.
- g. En sesión de la Comisión del día 01 de noviembre de 2022, la doctora Paula Andrea Loaiza Subdirectora de Finanzas Públicas y delegada por el Departamento Administrativo de Hacienda otorgó concepto favorable y se cumple con lo establecido con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Así mismo, la doctora Francy Restrepo Directora del Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente expuso las criterios ambientales sobre los que se soportan el proyecto de acuerdo.
- h. En sesión de la Comisión del día 02 de noviembre de 2022, se llevó a cabo el espacio de Participación Ciudadana del proyecto de acuerdo No. 167, de igual forma se instruyó para desarrollar un espacio para la ampliación del proceso de Participación Ciudadana del proyecto de acuerdo.
- i. En sesión de la Comisión del día 09 de noviembre de 2022, la doctora Paula Andrea Loaiza Subdirectora de Finanzas Públicas y delegada por el Departamento Administrativo de Hacienda resolvió preguntas e inquietudes de los concejales, así mismo se pusieron a consideración y se votó positivamente proposición de modificación.
- j. En sesión de la Comisión del día 10 de noviembre de 2022, se llevó a cabo la jornada adicional de la Participación Ciudadana del Proyecto de Acuerdo No. 167.
- k. En sesión de la Comisión del día 21 de noviembre de 2022, La doctora Martha Hernández Secretaria de Vivienda conceptuó positivamente sobre el proyecto de acuerdo No. 167, acto seguido se solicitó el cierre de estudio del proyecto por suficiente ilustración, a lo cual se votó nominalmente de manera favorable por los 7 honorables concejales miembros de la Comisión Segunda de Plan y Tierras.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

## FUNDAMENTOS JURIDICOS DEL PROYECTO

### MARCO CONSTITUCIONAL

La Constitución Política de Colombia reconoce de manera formal y efectiva el derecho a un medio ambiente sano. Así, se consagra específicamente en el Título II De los derechos, las garantías y los deberes y en su Capítulo 3. De los derechos colectivos y del ambiente, el cual estableció en los artículos 79 y 80 lo siguiente:

“(…)

*Artículo 79. Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La Ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines.*

*Artículo 80. El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental, imponer las sanciones legales y exigir la reparación de los daños causados.*

(…)”

Más adelante, en el Capítulo 5. De los Deberes y Obligaciones, el artículo 95 establece lo siguiente:

“(…)”

*Artículo 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades.*

*Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes.*

*Son deberes de la persona y del ciudadano:*

(…)”

*8. Proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano;*

(…)”



En este sentido, podemos decir que el ambiente en la Constitución Política tiene tres dimensiones fundamentales: (i) un principio que se irradia en todo el ordenamiento jurídico del país, (ii) un derecho de todos los ciudadanos y (iii) un deber del que es responsable el conjunto social.

Así, desde la Constitución Política de Colombia se contempla la protección del ambiente normando el ejercicio de protección, defensa, y control público de las actividades relacionadas con la sostenibilidad en el orden departamental, territorial y de zonas de frontera, estableciendo que todas estas acciones obedecerán a la planificación, manejo, aprovechamiento y conservación, según sea el caso.

#### MARCO LEGAL

##### La Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial.

La Ley 388 de 1997, desde la definición de sus principios, involucró el concepto de medio ambiente como elemento estructural del ordenamiento territorial, al establecer los siguientes principios:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Así, en cuanto a los temas de sostenibilidad ambiental, la Ley 388 de 1997 plantea que el ordenamiento territorial debe dar cumplimiento a los siguientes fines [12]:

1. *Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

4. *Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales* (Negrilla y Sublínea fuera de texto).

En este sentido, el concepto de ordenamiento territorial en la ley comprende, “*un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes **para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente** y las tradiciones históricas y culturales*” [13] (Negrilla y Sublínea fuera de texto).

Como principal instrumento para lograr este ordenamiento territorial en los municipios del país, la Ley 388 de 1997 establece los Planes de Ordenamiento Territorial, definidos como “*el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo*” [14], para cuya elaboración es necesario tener en cuenta unas determinantes que se constituyen en normas de superior jerarquía, en el marco de lo establecido en la propia Constitución y en las leyes.

Entre estas determinantes de superior jerarquía, se resaltan las siguientes:

a. *Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así: a. Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;*

b. *Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la*





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

*respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;*

*c. Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales;*

*d. Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales [15].*

#### **Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático - PNACC.**

En relación con la discusión sobre la adaptación al cambio climático, las condiciones de sostenibilidad en Colombia pasan por entender que en el país se tiene una alta vulnerabilidad a dicho fenómeno, dadas sus características físicas, geográficas, económicas, sociales y de biodiversidad.

Por ello, el Gobierno Nacional tomó la decisión de agendar la política pública hacia la formulación de un Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, el cual busca incidir en los procesos de planificación territorial y sectorial desde el componente ambiental.

Las pérdidas humanas, ambientales y económicas que dejó el fenómeno de La Niña ocurrido entre 2010 y 2011, evidenciaron la alta vulnerabilidad de Colombia y la falta de estrategias de adaptación como respuesta al cambio climático y a los eventos climáticos extremos, lo cual dio para la creación del Fondo de Adaptación y la formulación del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático PNACC, el cual estuvo a cargo del Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales y la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

El objetivo principal de este plan es reducir el riesgo en poblaciones y ecosistemas colombianos a los impactos del cambio climático. Así, dentro de los lineamientos para una adaptación planificada, se busca avanzar hacia un nuevo modelo de gestión para la sostenibilidad que incluya los retos climáticos. Para lograr esto, se planteó como necesario integrar la gestión del Cambio Climático, la gestión ambiental y la gestión del riesgo, para garantizar la sostenibilidad del desarrollo del país.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Para lograr esto en el plan se definieron cinco líneas estratégicas para una adaptación planificada. Estas líneas buscan servir como guías de trabajo generales para los diferentes sectores y territorios en la formulación de sus planes de adaptación.

Las líneas a saber son:

- Concientizar sobre el cambio climático.
- Generar información y conocimiento para medir el riesgo climático.
- Planificar el uso del territorio.
- Implementar acciones de adaptación.
- Fortalecer la capacidad de reacción.

Entendiendo lo que propone el PNACC, es innegable que el cambio climático es un asunto complejo, cuya solución no es simple y es más relevante si se tiene en cuenta que Colombia es un país en desarrollo en el cual, las capacidades frente a eventualidades siguen siendo limitadas.

En este sentido, el PNACC propone que la información y la prevención son los elementos para lograr una mejor adaptación al cambio climático, minimizando los riesgos inherentes a él. De esta manera, estos conceptos se convierten en insumos para la definición de estrategias que fortalezcan la sostenibilidad ambiental de la ocupación territorial y disminuyan los impactos ambientales de la misma.

### 2.2.3 Decreto Nacional 1077 de 2015

El Decreto Nacional 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, buscaba compilar y racionalizar las normas que rigen en el sector de la vivienda y ofrecer un instrumento jurídico único para el mismo. Este decreto fue modificado posteriormente, mediante el Decreto Nacional 1285 de 2015, en lo específicamente relacionado a los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones, en procura del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y el ejercicio de la responsabilidad social y ambiental.

A través de la mencionada norma, el Gobierno Nacional le estableció al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la obligación de definir los parámetros técnicos y lineamientos técnicos para las construcciones sostenibles en el país. Así, en relación con las medidas de uso eficiente de agua y energía en las edificaciones, el decreto estableció que los parámetros que se adoptasen debían contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos [16]:



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

1. *Porcentajes (%) obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones.*
2. *Sistema de aplicación gradual para el territorio de conformidad con el número de habitantes de los municipios.*
3. *Procedimiento para la certificación de la aplicación de las medidas.*
4. *Procedimiento y herramientas de seguimiento y control a la implementación de las medidas.*
5. *Promoción de Incentivos a nivel local para la construcción sostenible*

De igual forma, estableció, en su artículo 2.2.7.1.4. lo siguiente:

*Artículo 2.2.7.1.4. Incentivos. El Gobierno Nacional por conducto del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, promoverá que los municipios y distritos, **establezcan incentivos para la implementación de las medidas de construcción sostenible**(Negrilla y sublínea fuera de texto).*

A partir de lo establecido en el Decreto Nacional 1285 de 2015, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió, mediante resolución, los parámetros y lineamientos mencionados, estableciendo metas específicas para el uso más eficiente del agua y la energía en determinadas tipologías de edificaciones. De manera complementaria, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expidió la Resolución 472 de 2017, la cual reglamenta la gestión integral de residuos generados por las actividades de construcción y demolición. Este par de resoluciones se convertirían en una línea base sobre estos temas específicos, para los entes territoriales en sus procesos de definición de estrategias y mecanismos para el fortalecimiento de la sostenibilidad ambiental de sus territorios, como se verá a continuación.

#### **2.2.4 Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

En esta resolución se reglamentan los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta una guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

Lo anterior se implementa a través de lo siguiente:

1. *La definición de una Línea Base de Consumo de Agua y Energía por tipo de edificación.*
2. *El establecimiento de porcentajes obligatorios de ahorro de agua y energía según el clima y tipo de edificación.*
3. *El establecimiento de una aplicación gradual para el territorio de conformidad con la cantidad de habitantes en los municipios.*





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

*4. La indicación de procedimientos y herramientas de seguimiento y control a la implementación de las medidas.*

A partir de estas medidas, se busca que las edificaciones sean más eficientes en cuanto al consumo de agua y energía. Para la definición de los requerimientos, la resolución realiza una distinción a partir de las condiciones climáticas en las áreas en las que se localicen las edificaciones, indicadas en un Mapa de Clasificación del Clima en el país, construido con base en la temperatura y humedad relativa presentes, del cual se encuentra que el Distrito Especial de Cali se localiza en clima cálido seco.

Así, la norma incluye, a partir de una Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones anexa, 36 medidas enfocadas al ahorro de agua y energía, entre las que encontramos: relación ventana paredes, protección solar, ventilación natural, luz día y control de luz del día, iluminación de energía eficiente, variadores de velocidad-bombas, recuperación de calor del aire de retorno, controles, sensores de ocupación, control de iluminación exterior, sub medidores de electricidad, corrección de factor potencia, agua caliente solar, accesorios de conservación de agua, tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua, recolección de agua lluvia y reutilización.

**Esta resolución se convierte en la base para los entes territoriales en la definición de criterios de eficiencia en el consumo de agua y energía de las edificaciones, a tal punto, que el propio Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estableció, mediante Circular dirigida a Alcaldes y demás actores relacionados con el proceso de construcción, lo siguiente:**

*4. Línea Base y porcentajes de ahorro. La Resolución 0549 de 2015 dentro de su naturaleza técnica y normativa planteó, entre otros, la línea base dispuesta en el mismo documento como único marco de referencia para que en función de la misma, las ciudades calculen y alcancen las metas de ahorro en los consumos de agua y energía obligatorios de la norma.*

*En esa medida, cualquier intención de modificación o remplazo de la línea base, no propuesta por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, entendido este como el único ente competente, estaría en contra de las disposiciones de la resolución.*

*Así mismo, los porcentajes de ahorro entendidos como las proporciones mínimas, fijas y obligatorias que deben alcanzar las edificaciones descritas en la norma, tampoco pueden ser modificadas o reformuladas por entidades diferentes al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio [17].*



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

No obstante, el mismo documento planteó la posibilidad de incrementar tales porcentajes de ahorro, más en virtud de la aplicación de incentivos por parte de los entes territoriales, de la siguiente manera:

*6. Incentivos. Respecto a la aplicación de incentivos resulta necesario precisar que esta opción es válida siempre y cuando el constructor y/o diseñador opte por el cumplimiento de porcentajes de ahorro superiores a los que establece la resolución, es decir que, aquellas edificaciones que alcancen la meta mínima de ahorro, no son objeto de incentivos dado que se está dando cumplimiento a una normativa nacional.*

*Ahora bien, según lo señala el artículo décimo de la Resolución 0549 de 2015, el Ministerio promoverá que los municipios y distritos establezcan incentivos para el aumento de los porcentajes mínimos de ahorro previstos en dicha norma. En este punto resulta importante recordar e invitar a las entidades territoriales a trabajar en la identificación y desarrollo de incentivos locales, a elección, que permita (sic) animar a los diseñadores y/o las empresas constructoras en el logro de un mayor cumplimiento de las metas señaladas en la Resolución 0549 de 2015, lo cual le permitirá aportar al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social [18].*

(...)

*10. Rigor subsidiario. El artículo 2.2.7.1.5 del Decreto 1077 de 2015 sobre el principio de Rigor Subsidiario, determina que “los municipios y distritos en ejercicio de sus competencias, podrán definir medidas de construcción sostenible más estrictas a las establecidas por el Gobierno Nacional, siempre que el establecimiento de las mismas se soporte en estudios técnicos, se establezcan incentivos para su cumplimiento y se mantenga el régimen de transición, gradualidad y guías de referencia previstos en la mencionada resolución” [19].*

Finalmente, en relación con las tareas de seguimiento y control al cumplimiento de la normativa establecida en la Resolución 0549 de 2015, la Circular del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establece lo siguiente:

*9. Seguimiento y control. El artículo duodécimo de la Resolución 0549 de 2015 señala que el Ministerio reglamentará el procedimiento y las herramientas de seguimiento y control de la implementación de las medidas de construcción sostenible en las edificaciones. Bajo esta premisa, esta cartera trabaja en el desarrollo del mecanismo a través del cual se obtendrá el reporte consolidado por municipio de las edificaciones que han alcanzado las metas de ahorro y como consecuencia, con este insumo*





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

*proporcionado por los entes territoriales, se pueda estimar el impacto de la implementación de la norma nacional.*

Como puede apreciarse, la Resolución 0549 de 2015, del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio plantea a los entes territoriales retos para el control y seguimiento del cumplimiento de los mínimos establecidos por la norma nacional, en la reducción de consumos de energía y agua en las edificaciones a las que les es aplicable [20], facultándolos a la vez para incrementar tales mínimos, pero solo a través de la implementación de incentivos. Este es un aspecto considerado en la presente propuesta del Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali [21].

#### **Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible**

La Resolución 0472 de 2017, desarrolla los componentes inherentes a la gestión integral de residuos generados por actividades de construcción y demolición, de la que se recogen los principales aspectos en torno a la generación, recolección, transporte, almacenamiento, aprovechamiento y disposición de Residuos de Construcción y Demolición – RCD de las obras civiles o de otras actividades conexas en el territorio nacional.

#### **Ley 1931 de 2018, Directrices para la gestión del cambio climático.**

La Ley 1931 de 2018, “*Por la cual se establecen directrices para la gestión del cambio climático*”, establece una serie de lineamientos para la incorporación de la gestión del cambio climático en las decisiones de las personas públicas y privadas, la concurrencia de la nación, departamentos, municipios, distritos, áreas metropolitanas y autoridades ambientales, principalmente en las acciones de adaptación al cambio climático y en la mitigación de gases efecto invernadero.

La Ley plantea el Sistema Nacional de Cambio Climático SISCLIMA, como un conjunto de políticas, normas, procesos, entidades estatales, privadas, recursos, planes, estrategias, instrumentos, mecanismos e información referente al cambio climático, para gestionar la mitigación de gases efecto invernadero y adaptación al cambio climático. La coordinación nacional del SISCLIMA estará a cargo de la Comisión Intersectorial de Cambio Climático - CICC, en tanto que la coordinación regional se plantea a cargo de los Nodos de Cambio Climático de cada una de las regiones a las que se refiere el artículo 10 del Decreto Nacional 298 de 2016, en los siguientes términos:

“(…)



*Artículo 10. Nodos Regionales de Cambio Climático. Confórmese los Nodos Regionales de Cambio Climático como instancias regionales responsables de promover, acompañar y apoyar la implementación de las políticas, estrategias, planes, programas, proyectos y acciones en materia de cambio climático en las regiones*

*Su finalidad es lograr la coordinación interinstitucional entre el nivel central y territorial para promover las políticas, estrategias, planes, programas, proyectos y acciones de mitigación de emisiones de gases efecto invernadero y adaptación en materia de cambio climático, articulados con los procesos de planificación y ordenamiento territorial y gestión integral del riesgo.*

*Los Nodos Regionales de Cambio Climático estarán integrados, por al menos, un representante de los departamentos, municipios, distritos, autoridades ambientales, gremios y/o asociaciones del sector privado, academia, entidades sin ánimo de lucro, Unidad de Parques Nacionales Naturales de Colombia, los centros e Institutos de Investigación y un representante del Consejo Territorial de Gestión del Riesgo de Desastres, asentados dentro del área de conformación del nodo y cuyo objeto se enmarque en temas de cambio climático.*

*(...)*

*En la conformación de los Nodos Regionales, el departamento del Valle del Cauca aparece como parte del planteado para el Eje Cafetero (Departamentos Caldas, Risaralda, Quindío, Valle del Cauca) y el Nodo Regional Pacífico (Departamentos del Cauca, Nariño, Valle del Cauca).*

*En lo relacionado con el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali, en el capítulo II de la ley se definen los instrumentos de las entidades vinculadas al Sistema Nacional del Cambio Climático - SISCLIMA, otorgando la facultad para incorporar los criterios de gestión del cambio climático en los diferentes instrumentos de planeación, en los siguientes términos:*

*“(...)*

*Artículo 9. Instrumentos municipales y distritales. Las autoridades municipales y distritales deberán incorporar dentro de sus planes de desarrollo y, planes de ordenamiento territorial, la gestión del cambio climático teniendo como referencia los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Territoriales: de su departamento y los Planes Integrales de Gestión del Cambio Climático Sectoriales. Asimismo, podrán incorporar la gestión del cambio climático en otros instrumentos de planeación con que cuente la respectiva entidad territorial.*



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

*Parágrafo 1. Los Municipios y Distritos implementarán medidas de mitigación de Gases de Efecto Invernadero en materia de transporte e infraestructura, desarrollo agropecuario, energía, vivienda y saneamiento, así como en comercio, industria y turismo, todo ello de acuerdo con sus competencias y según los lineamientos definidos por los respectivos PIGCCT [22]. (...)*

De esta manera, la Ley 1931 del 2018 brinda elementos y directrices para el Distrito Especial de Santiago de Cali, en cuanto a la incorporación de la gestión del cambio climático a sus procesos de planificación tanto sectorial como territorial. Como tal, brinda un sustento jurídico adicional para la implementación del Manual de Construcción Sostenible en la ciudad.

#### **Documento CONPES 3919 de 2018, Política Nacional de Edificaciones Sostenibles**

El Documento CONPES 3919 de 2018, establece la Política Nacional de Edificaciones Sostenibles, y que nace de la necesidad de exponer las implicaciones del desarrollo sostenible en las edificaciones desde determinantes ambientales, económicas y sociales.

La Política Nacional de Edificaciones Sostenibles establecida en el CONPES 3919 tiene como objetivo, *“Impulsar la inclusión de criterios de sostenibilidad para todos los usos y dentro de todas las etapas del ciclo de vida de las edificaciones a través de ajustes normativos, el desarrollo de mecanismos de seguimiento y la promoción de incentivos económicos, que contribuyan a mitigar los efectos negativos de la actividad edificadora sobre el ambiente, mejorar las condiciones de habitabilidad y generar oportunidades de empleo e innovación”* [23].

En esta reglamentación se busca consolidar la implementación de la planificación adaptada a la disminución del impacto ambiental en las edificaciones nuevas y en uso; a la contribución de la calidad de vida de la ciudadanía; y al fortalecimiento del sector constructor con la aplicación de incentivos que favorezcan la economía local y la mitigación de la crisis climática mundial.

El Plan de Acción de la política se proyecta al 2025, plazo donde debe quedar estructuradas las bases que promuevan e incentiven la construcción de edificaciones sostenibles en todo el ciclo de vida de estas. Para el seguimiento de este plan, el documento CONPES establece que debe llevarse a cabo de forma tal que cada una de las entidades responsables de la ejecución de actividades relacionadas con la política, reporten de acuerdo con el cumplimiento de los objetivos y de los recursos asignados a las acciones por objetivo.





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Finalmente, el CONPES 3919 de 2018 establece una serie de recomendaciones a diferentes entidades públicas del orden nacional, con el fin de garantizar que se alcancen los objetivos trazados a través de las mencionadas líneas de acción.

#### MARCO DISTRITAL

En el Documento Técnico de Soporte para la Revisión Ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, adoptada en el 2014, se plantea un alcance mayor al tema de la sostenibilidad ambiental en cuanto la visión de Municipio se articula a la de Región, donde la Ciudad pasa a ser un eje dentro del sistema regional de municipios, a partir de la cual se puede generar una especialización de actividades y administración de recursos de acuerdo a los componentes y características individuales en la región.

De esta forma, al enumerar las determinantes del ordenamiento territorial, después de consolidar la estructura urbana y económica dentro de la región, la revisión ordinaria de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial plantea dentro de sus objetivos, “asegurar la sostenibilidad de la ciudad [24]” mediante:

“(…)

*a. La gestión de los riesgos, que busca la prevención y manejo de los riesgos ambientales existentes o generados en el Municipio.*

*b. La sostenibilidad ambiental y conservación ecológica, que plantea la necesidad de ordenar el territorio basándose en la implantación geográfica, con sus condiciones ambientales regionales y municipales buscando la conectividad ecosistémica, la conservación y restauración ambiental.*

*c. La calidad ambiental, generando herramientas que permitan la reducción y prevención del cambio climático con un manejo ambiental responsable.*

“(…)”

Es así como, en relación con este último punto, las propuestas incluidas en el Artículo 10 Política de Calidad Ambiental, del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado en 2014, son:

“(…)”

*a. Reducir la contaminación y el deterioro de ecosistemas acuáticos y terrestres de los espacios construidos.*

*b. Evitar la contaminación del recurso hídrico subterráneo y propender por el mejoramiento de la calidad del agua.*



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

- c. Mejorar la calidad del hábitat urbano y rural previniendo y mitigando los efectos del cambio climático.*
  - d. Hacer de Cali una ciudad de desarrollo bajo en carbono.*
  - e. Hacer de Cali una ciudad limpia que maneja responsablemente sus residuos sólidos.*
- (...)"

Con los anteriores objetivos planteados en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial de 2014, el Acuerdo adoptado incluyó los objetivos mencionados anteriormente en el Subcapítulo I De las políticas, objetivos y estrategias del modelo de ordenamiento territorial. Más específicamente, en las políticas contenidas en el artículo 8 Políticas de Gestión de los Riesgos, el artículo 9 Política de sostenibilidad ambiental y conservación ecológica y el artículo 10 Política de calidad ambiental, evidenciando la importancia que tiene la sostenibilidad ambiental en la definición del modelo de ciudad planteado en el POT.

De estas políticas, la directamente relacionada con las actividades económicas y edificatorias en cuanto a los procesos que generan un impacto ambiental, es la Política de la calidad ambiental, la cual aborda las siguientes temáticas:

- a. Artículo 95 Calidad de las aguas subterráneas.*
- b. Artículo 96 Afloramiento de aguas subterráneas.*
- c. Artículo 97 Calidad del aire.*
- d. Artículo 98 Contaminación por ruido.*
- e. Artículo 99 Contaminación electromagnética.*
- f. Artículo 100 Contaminación lumínica.*

Posteriormente y, en relación con la adaptación y mitigación del cambio climático, el artículo 104 del Plan de Ordenamiento Territorial de 2014 establece como responsables de desarrollar las estrategias para establecer las medidas pertinentes a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC y al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente DAGMA, por medio de una serie de lineamientos, entre los cuales se incluyen los siguientes:

"(...)

- 4. Propender por el mejoramiento ambiental, considerando el manejo integral de los residuos sólidos y el recurso hídrico.*
- 5. Fortalecer la gestión institucional y financiera para la administración del Plan de Acción.*



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

6. *Promover incentivos para la producción de bienes y servicios en el municipio bajos en carbono (eco eficientes).*

7. *Fomentar la investigación y el desarrollo de proyectos de innovación, ciencia y tecnología, que permitan el crecimiento verde municipal.*

(...)

9. *Impulsar la implementación del Manual de Construcción Sostenible, acorde a condiciones climáticas y ambientales de la ciudad*

(...)"

Es así como, en el artículo 106, sobre Construcción sostenible señala que con el propósito de generar condiciones de sostenibilidad en el territorio y mejorar la calidad del hábitat, sea deberá formular y adoptar, el Manual de Construcción Sostenible, en el cual se definirán las estrategias, líneas de acción e instrumentos para promover y generar condiciones de sostenibilidad y mejoramiento en la calidad del hábitat. En el Manual se deben desarrollar los siguientes aspectos:

- a. Ahorro de energía y uso de energías alternativas.
- b. Ahorro de agua, reutilización de aguas, tratamiento de aguas residuales y aprovechamiento de aguas lluvias y/o aguas condensadas.
- c. Uso de materiales reciclables en la construcción.
- d. Adaptación climática.
- e. Protección de la biota y emplazamiento de coberturas vegetales en la construcción

Conforme al párrafo 6 del artículo 320 y al párrafo 4 del artículo 325 del POT vigente, que definen en su orden, las normas aplicables a las actuaciones en el tratamiento de desarrollo y las normas generales para Planes Parciales de Renovación Urbana, las actuaciones que se lleven a cabo en estos tratamientos, *"deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal"*.

Otra directriz relacionada en el POT del 2014, es la contenida en el párrafo 1 del artículo 346 Definiciones Asociadas a la Edificabilidad, la cual otorga incentivos a los proyectos que se acojan a las medidas contenidas en el Manual de Construcción Sostenible, de forma tal que estos "(...) podrán obtener aumentos en su índice de edificabilidad tope", para lo cual, el aumento será reglamentado por el propio Manual.





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Respecto a temas relacionados con el Manual de Construcción Sostenible contenidos en el POT, es importante resaltar además el contenido del artículo 168 Parque Ambiental y Tecnológico para la Gestión Integral de Residuos Sólidos, el artículo 170 Estación de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), el artículo 174 Estaciones de Transferencia de Residuos de Construcción y Demolición y el artículo 177 Sitios de Disposición Final de Residuos Resultantes de Procesos de Construcción y Demolición; los cuales, si bien no hacen mención directa al Manual, si se relacionan con la política distrital del manejo de residuos aprovechables para una sostenibilidad económica y ambiental, la cual incluye el material de aprovechamiento de los residuos de construcción y demolición. En este sentido, se articulan con las obligaciones establecidas por parte del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en su Resolución 472 de 2017, analizada anteriormente.

Conforme al marco normativo antes citado, el Manual que se presenta a consideración del Concejo de la ciudad, define las estrategias, líneas de acción e instrumentos para promover y generar condiciones de sostenibilidad y mejoramiento en la calidad del hábitat conforme a lo que señala el artículo 106 del Plan de Ordenamiento Territorial, en los aspectos definidos en el referido artículo; definiendo en este sentido con claridad los requerimientos que obligatoriamente deben cumplir las actuaciones que se desarrollen, cuando deseen acceder a los incentivos que define el Acuerdo.

Los demás requerimientos que obligatoriamente deben cumplir cada una de estas actuaciones son las definidas en el mismo Plan de Ordenamiento Territorial para cada uno de los tratamientos urbanísticos que aplique a la respectiva actuación y/o edificación.

En este sentido, el Plan de Ordenamiento Territorial conforma una norma base sobre la cual el Distrito Especial de Santiago de Cali, establece la exigencia de armonizarse con la política ambiental mediante acciones generadas por el ordenamiento territorial y en especial, del desarrollo urbanístico, además plantea los incentivos direccionados no solo al cumplimiento de unos criterios mínimos sino a la armonización y optimización del manejo y la protección del medio ambiente y los recursos existentes.



INFORME DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Una vez abierto el libro de participación ciudadana para inscripción se citó por parte de la Comisión Segunda de Plan y Tierras a través de su presidente a participación ciudadana el día 02 y 10 de noviembre de 2022, al que se inscribieron 8 ciudadanos de manera virtual y en el que participaron efectivamente.

Número	Ciudadano/a	Participación
1.	CAMACOL VALLE	Si
2.	NATALIA ARROYAVE (CONSEJO COLOMBIANO CONSTRUCCION SOSTENIBLE	Si
3.	ERNESTO PORRAS (DISTRITOS TERMICOS)	Si
4.	GERMAN CASTELLANOS	Si
5.	LUIS FERNANDO RODRIGUEZ (SENA)	Si
6.	NICOLA BORREEGARD (CEELA)	Si
7.	PEDRO MARTINEZ (JARAMILLO MORA)	Si
8.	FELIPE COLONIA (SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS)	Si



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

## INFORME DE MODIFICACIONES

Durante el estudio del Proyecto de Acuerdo No. 167 de 2022 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES" y después de escuchar a los diferentes funcionarios de la Administración Distrital, la participación ciudadana y a los concejales de la ciudad se han efectuado las siguientes modificaciones, las cuales se incorporaron al proyecto de acuerdo y se detallan así:

### ARTICULO 4

#### Artículo actual

**ARTÍCULO 4. ALCANCE DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** El Manual de Construcción Sostenible se constituye como un instrumento voluntario dirigido a las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones nuevas que se desarrollen en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural suburbano sujeto a Plan de Ordenamiento Zonal, y deseen someterse a que la Administración Distrital reconozca la implementación de prácticas de construcción sostenible en cada uno de ellos. Las acciones y estrategias enunciadas en Manual de Construcción Sostenible no se constituyen como requerimientos obligatorios, sino como buenas prácticas voluntarias para proyectos y urbanizaciones nuevas en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** Sobre las parcelaciones y construcciones en suelo rural suburbano de las que trata el presente artículo, entiéndanse únicamente aquellas que se desarrollen en Planes de Ordenamiento Zonal adoptados mediante Decreto Distrital por la Administración.

**Parágrafo 2.** La Administración Distrital podrá ampliar el alcance del Manual de Construcción Sostenible a otras categorías de suelo rural, así como a las construcciones existentes, para lo cual podrán aplicarse los incentivos de los que trata el presente Acuerdo, siempre y cuando no se superen los porcentajes y umbrales ya establecidos.

#### Artículo modificado

**ARTÍCULO 4. ALCANCE DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** El Manual de Construcción Sostenible se constituye como un instrumento voluntario dirigido a las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones nuevas que se desarrollen en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural suburbano sujeto a





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Plan de Ordenamiento Zonal, prácticas de construcción sostenible en cada uno de ellos. Las acciones y estrategias enunciadas en Manual de Construcción Sostenible no se constituyen como requerimientos obligatorios, sino como buenas prácticas voluntarias para proyectos y urbanizaciones nuevas en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** Sobre las parcelaciones y construcciones en suelo rural suburbano de las que trata el presente artículo, entiéndanse únicamente aquellas que se desarrollen en Planes de Ordenamiento Zonal adoptados mediante Decreto Distrital por la Administración.

**Parágrafo 2.** La Administración Distrital podrá ampliar el alcance del Manual de Construcción Sostenible a otras categorías de suelo rural, así como a las construcciones existentes.

#### ARTICULO 7

##### Artículo actual

**ARTÍCULO 7. PROGRAMA DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN SANTIAGO DE CALI.** Con el fin de fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollan en Santiago de Cali, se establece un Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

De lo anterior, los proyectos arquitectónicos o urbanísticos que, de manera voluntaria quieran acceder al Programa de Incentivos del que trata el presente artículo, deberán demostrar el cumplimiento de las disposiciones y requerimientos establecidos en las normas nacionales en materia de construcción sostenible, además de todas las condiciones y demás aspectos establecidos en el presente Acuerdo.

Los incentivos otorgables en virtud del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, podrán ser de los siguientes tipos:



TIPO DE INCENTIVO	DIRIGIDO A	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INCENTIVO
Sello Cali Construye Sostenible	Constructor y propietario del predio	Certificación ambiental a los proyectos que incorporen criterios sostenibles. Esta certificación permite acceder a otros tipos de incentivos, dependiendo de las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos.
Incentivos Tributarios	Propietario del predio	Descuento parcial del impuesto de delineación urbana y descuento parcial en el pago de impuesto predial durante un periodo de tiempo determinado, al proyecto que demuestre la incorporación de criterios de sostenibilidad en su construcción.
Incentivos Urbanísticos (Proyectos arquitectónicos).	Constructor	Aumento en edificabilidad a los proyectos arquitectónicos que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad.
Incentivos Urbanísticos (Planes Parciales).	Constructor	Facilidad de un aumento en edificabilidad en los planes parciales que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.
Incentivos Urbanísticos en suelos de expansión urbana	Constructor	Facilidad de un aumento de densidad en proyectos habitacionales en suelos de expansión, que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.
Incentivos Administrativos.	Constructor	Reducción en el tiempo requerido y/o el costo para los trámites ante las entidades de la Administración Distrital, a aquellos proyectos que demuestren incorporación de criterios de sostenibilidad.
Incentivos Educativos.	Constructor - Comprador - Usuarios	Invitaciones o descuentos económicos para actividades educativas llevadas a cabo por parte de la Administración Distrital, relacionadas con prácticas sostenibles tales como cursos, diplomados, conferencias.
Incentivos al uso de materiales ambientalmente sostenibles.	Constructor	Beneficios a los constructores que utilicen materiales provenientes de fuentes responsables específicas y ambientalmente sostenibles.

**Parágrafo 1.** Adicional a los incentivos reglamentados en el presente Acuerdo, la Administración Distrital de Santiago de Cali podrá reglamentar aquellos incentivos que no requieran de la autorización expresa del Concejo Distrital, de acuerdo con el marco normativo vigente.

**Parágrafo 2.** En el marco de la ampliación del alcance del Manual de Construcción Sostenible a otras categorías de suelo rural, así como a las construcciones existentes, se podrán aplicar los incentivos de los que trata el presente Acuerdo, siempre y cuando no se superen los porcentajes y umbrales ya establecidos.

Artículo modificado

**ARTÍCULO 7. PROGRAMA DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN SANTIAGO DE CALI.** Con el fin de fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollan en Santiago de Cali, se establece un Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

De lo anterior, los proyectos arquitectónicos o urbanísticos que, de manera voluntaria quieran acceder al Programa de Incentivos del que trata el presente artículo, deberán demostrar el cumplimiento de las disposiciones y requerimientos establecidos en las normas nacionales y distritales en materia de construcción sostenible, además de todas las condiciones y demás aspectos establecidos en el presente Acuerdo, y sus reglamentaciones.





Los incentivos otorgables en virtud del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, podrán ser de los siguientes tipos:

TIPO DE INCENTIVO	DIRIGIDO A	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INCENTIVO
Sello Cali Construye Sostenible	Constructor y propietario del predio	Certificación ambiental a los proyectos que incorporen criterios sostenibles. Esta certificación permite acceder a otros tipos de incentivos, dependiendo de las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos.
Incentivos Tributarios	Propietario del predio	Descuento parcial del impuesto de delimitación urbana y descuento parcial en el pago de impuesto predial durante un periodo de tiempo determinado, al proyecto que demuestre la incorporación de criterios de sostenibilidad en su construcción.
Incentivos Urbanísticos (Proyectos arquitectónicos).	Constructor	Aumento en edificabilidad a los proyectos arquitectónicos que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad.
Incentivos Urbanísticos (Planes Parciales).	Constructor	Facilidad de un aumento en edificabilidad en los planes parciales que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.
Incentivos Urbanísticos en suelos de expansión urbana	Constructor	Facilidad de un aumento de densidad en proyectos habitacionales en suelos de expansión, que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.
Incentivos Administrativos.	Constructor	Reducción en el tiempo requerido y/o el costo para los trámites ante las entidades de la Administración Distrital, a aquellos proyectos que demuestren incorporación de criterios de sostenibilidad.
Incentivos Educativos.	Constructor - Comprador - Usuarios	Invitaciones o descuentos económicos para actividades educativas llevadas a cabo por parte de la Administración Distrital, relacionadas con prácticas sostenibles tales como cursos, diplomados, conferencias.
Incentivos al uso de materiales ambientalmente sostenibles.	Constructor	Beneficios a los constructores que utilicen materiales provenientes de fuentes responsables específicas y ambientalmente sostenibles.

**Parágrafo 1.** Adicional a los incentivos reglamentados en el presente Acuerdo, la Administración Distrital de Santiago de Cali podrá reglamentar aquellos incentivos que no requieran de la autorización expresa del Concejo Distrital, de acuerdo con el marco normativo vigente.

ARTICULO 16

Artículo Actual

ARTÍCULO 16. REGLAMENTACIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE. La Administración Distrital en un plazo no mayor a un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberá adelantar la reglamentación de los procedimientos necesarios para la implementación del Manual de Construcción Sostenible, dentro de los que se consideran:

- a. PROCEDIMIENTOS. Le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación definir, mediante acto administrativo, el procedimiento para la certificación de estándares de construcción sostenible con base en el Sello Cali Construye Sostenible, así como las condiciones para su verificación periódica.
- b. INCENTIVOS. Para la correcta aplicación e implementación de los incentivos urbanísticos y tributarios definidos en el presente Acuerdo, la Administración Distrital deberá adoptar el procedimiento y los requisitos necesarios para su aplicación, mediante decreto distrital.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

#### **Artículo Modificado**

ARTÍCULO 16. REGLAMENTACIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE. La Administración Distrital en un plazo no mayor a un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberá adelantar la reglamentación de los procedimientos necesarios para la implementación del Manual de Construcción Sostenible, dentro de los que se consideran:

- a. PROCEDIMIENTOS. Le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación y al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente-DAGMA definir, mediante acto administrativo, el procedimiento para la certificación de estándares de construcción sostenible con base en el Sello Cali Construye Sostenible, así como las condiciones para su verificación periódica.
- b. INCENTIVOS. *Para la correcta aplicación e implementación de los incentivos urbanísticos y tributarios definidos en el presente Acuerdo, la Administración Distrital deberá adoptar el procedimiento y los requisitos necesarios para su aplicación, mediante decreto distrital.*

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Planeación, establecerán en dicho acto administrativo el detalle de los prerrequisitos obligatorios que deberán cumplir los proyectos que quieran aplicar al programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali y deberán ser demostrados por el interesado para postular su proyecto al programa de incentivos del Sello Cali Construye Sostenible.

#### **ARTICULO 18**

#### **Artículo Actual**

ARTÍCULO 18. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO AL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE. Como parte del proceso de seguimiento a la implementación del Manual de Construcción Sostenible, el Departamento Administrativo de Planeación y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - Dagma deberán monitorear el comportamiento tanto de la aplicación de los criterios del Manual de Construcción Sostenible, así como de la utilización de los incentivos contenidos en la presente reglamentación, con el propósito de poder efectuar las actualizaciones técnicas y procedimentales necesarias para su correcta implementación en el Distrito Especial de Cali. Estas actualizaciones deberán llevarse a cabo mediante Decreto Distrital.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtengan alguno de los incentivos de los que trata el presente acuerdo, se configuran como de obligatorio cumplimiento para estos, y deberán registrarse en los planos de obtención de licencia urbanística, o en el mecanismo de aprobación que para tal efecto aplique.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación en el marco de la reglamentación del procedimiento del que trata el artículo 16 del presente acuerdo, deberá incorporar las instancias de revisión y verificación posterior del cumplimiento en la aplicación de los criterios de sostenibilidad con los que se obtuvieron los incentivos, así como las sanciones o acciones administrativas a las que hubiese lugar, con motivo de posibles incumplimientos.

Parágrafo 2. En aquellos casos en los que, del proceso de verificación posterior se determine el incumplimiento de la ejecución de los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtuvieron alguno de los incentivos, la Administración Distrital podrá revocar o modificar el acto administrativo por medio del cual estos fueron otorgados, de acuerdo con el estudio de cada caso.

**Artículo Modificado** (ajuste a competencias y se adiciona la CVC)

ARTÍCULO 18. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO AL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE. Como parte del proceso de seguimiento a la implementación del Manual de Construcción Sostenible en el Distrito Especial de Cali, y con el propósito de poder efectuar las actualizaciones técnicas y procedimentales necesarias para la correcta implementación del mismo, los Departamentos Administrativos de Planeación y de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, deberán monitorear el comportamiento de la aplicación de los criterios del Manual. Por su parte, el Departamento Administrativo de Planeación deberá hacer seguimiento a los incentivos contenidos en la presente reglamentación. Estas actualizaciones deberán llevarse a cabo mediante Decreto Distrital.

Los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtengan alguno de los incentivos de los que trata el presente acuerdo, se configuran como de obligatorio cumplimiento para estos, y deberán registrarse en los planos de obtención de licencia urbanística, o en el mecanismo de aprobación que para tal efecto aplique.

Parágrafo 1. El Departamento Administrativo de Planeación en el marco de la reglamentación del procedimiento del que trata el artículo 16 del presente acuerdo, deberá incorporar las instancias de revisión y verificación posterior del cumplimiento en la aplicación de los criterios de sostenibilidad con los que se obtuvieron los incentivos, así como las sanciones o acciones administrativas a las que hubiese lugar, con motivo de posibles incumplimientos.





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

(NUEVO) Parágrafo 2. Las autoridades ambientales, según corresponda y de acuerdo con sus competencias, en el marco del seguimiento al cumplimiento de los criterios de construcción sostenible de los que trata el presente Manual, deberán reportar al Departamento Administrativo de Planeación los casos de incumplimiento sobre aquellas acciones sobre las cuales se haya adelantado el reconocimiento para obtener alguno de los incentivos, para que dicho Departamento Administrativo actúe conforme a la reglamentación que menciona el parágrafo anterior.

Parágrafo 3. En aquellos casos en los que, del proceso de verificación posterior se determine el incumplimiento de la ejecución de los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtuvieron alguno de los incentivos, la Administración Distrital podrá revocar o modificar el acto administrativo por medio del cual estos fueron otorgados, de acuerdo con el estudio de cada caso.

#### CONVENIENCIA DEL PROYECTO

A partir del proceso histórico de la incorporación de las dimensiones del desarrollo sostenible a las políticas nacionales, el Distrito Especial de Santiago de Cali en su revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento del año 2014 consideró la sostenibilidad y todas sus aristas, como uno de los pilares fundamentales sobre los cuales se conceptualizó y definió su modelo de ordenamiento. De esta decisión, se construyen la POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y CONSERVACIÓN ECOLÓGICA y la POLÍTICA DE CALIDAD AMBIENTAL, en las que se definen un conjunto de objetivos y estrategias orientadas hacia la conservación de los recursos naturales, la recuperación de estructuras ecológicas deterioradas como parte del desarrollo territorial y, mecanismos que permitan reducir contaminación, mejorar los niveles de habitabilidad y, entre otros, la mitigación de los efectos producidos por el cambio climático.

Para esto, el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali en su artículo 504; Proyectos de Estudio del Plan de Ejecución, estableció dentro de los estudios del Corto Plazo la definición de estrategias, líneas de acción e instrumentos que promovieran la construcción sostenible, como responsabilidad conjunta del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y del Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente.

En este marco, el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente elaboró un documento técnico denominado, Guía de Buenas Prácticas Ambientales para el sector de la construcción urbana en Santiago de Cali, el cual fue adoptado mediante la Resolución DAGMA N° 4133.010.21.0.1524 de 2019, como una herramienta para mejorar el desempeño ambiental en las etapas de diseño, planeación y construcción, de los desarrolladores de proyectos, obras o actividades constructivas, compilatoria de las obligaciones normativas frente a todos los componentes ambientales que se pueden afectar en la ejecución de una obra civil, así como recomendaciones elaboradas desde el conocimiento y la experiencia de la autoridad ambiental.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Posteriormente, mediante la Resolución DAGMA N° 4133.010.21.0.1529 de 2019, se adoptó el Documento Técnico Manual de Construcción Sostenible para el Área Urbana de Santiago de Cali, el cual incluye protocolos para el manejo y consumo de agua, el manejo y consumo de energía, de los residuos procedentes de la construcción y de la demolición, y de la biota emplazada en los lugares donde se ejerce la construcción.

No obstante, el alcance establecido en este documento, no considera incentivos para la implementación de las medidas allí establecidas, y, dicho por el mismo documento, *“utiliza una metodología de cumplimiento y establecimiento del Manual de Construcción Sostenible de carácter inicial EDICION 1, la cual comprende una adopción de manuales y documentos creados por diversas mesas de trabajo y grupos al interior del organismo DAGMA y dirigidos específicamente para el cumplimiento de una o varias de las líneas contempladas en el artículo 106 del Plan de Ordenamiento Territorial. Y deja establecidos los lineamientos a seguir para las subsecuentes ediciones del Manual de Construcción Sostenible o EDICION 2 y subsecuentes en concordancia con las disposiciones técnicas y normativas definidas en el POT municipal, así como en normas tales como la Ley 1551 de 2012 por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios”* (subrayado fuera de texto) [11].

Esto implica que, si bien dicho documento se configura como un insumo valioso para la reglamentación e implementación del ejercicio de la construcción sostenible en el Distrito Especial de Cali, es necesario complementar el ejercicio considerando aspectos relacionados con el desarrollo urbanístico de la ciudad, así como las herramientas para incentivar que dicho desarrollo se lleve a cabo implementando medidas que fortalezcan las condiciones de sostenibilidad ambiental.

Por esta razón, el Departamento Administrativo de Planeación de Cali identificó la necesidad de complementar el Documento Técnico de Soporte del Manual de Construcción Sostenible, de forma que pueda convertirse en una herramienta que ayude a concretar esta serie de objetivos de sostenibilidad en el territorio para todo el ciclo de vida de las edificaciones, vinculando así a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, una serie de actuaciones públicas planteadas en el Plan de Desarrollo Distrital, el Plan de Gestión Integral de Cambio Climático, el Plan de Silvicultura Urbana, el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero, el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y su objetivo de incentivar el aprovechamiento de los residuos sólidos inorgánicos y de los residuos de construcción y demolición; el Programa de Reducción de la Huella Ecológica de Santiago de Cali y su objetivo de promover el consumo responsable del agua y la energía; y el Programa de Ahorro y uso eficiente del Agua - y su objetivo de desarrollar herramientas para el uso eficiente y ahorro del vital líquido.





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

Para posibilitar la implementación de estas líneas estratégicas de sostenibilidad en el Distrito de Cali, la consideración de incentivos tributarios y urbanísticos que hagan partícipe a los actores involucrados en el ciclo de vida de la construcción resulta determinante, pues más allá de desarrollar estrategias de construcción y urbanización sostenible para la ciudad, se espera la construcción paulatina de un proceso de cultura en torno a la sostenibilidad, en donde cada día la ciudad vea retribuida la inversión de estos incentivos en mejor calidad de vida para sus ciudadanos, al tiempo en que se reduzcan significativamente los consumos energéticos representados en agua, fluido eléctrico para climatización en edificaciones, y aprovechamiento de residuos y reutilización de materiales de construcción, entre otros.

Según lo anterior y para fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollarán a futuro en Cali, se ha construido un escenario de habilitación de incentivos en el que, si se aprueban los criterios de sostenibilidad y se alcanza algún nivel del sello del Manual (Oro, Plata o Bronce) se proponen, además de incentivos urbanísticos (edificabilidad), dos incentivos tributarios:

- (i) Deducción porcentual en el Impuesto Predial Unificado de 10%, 7,5% o 5%, según el nivel de sello, por un periodo de cinco (5) años para el usuario final y de dos (2) para el constructor o desarrollador, y
- (ii) Deducción porcentual en el impuesto de Delineación Urbana de 50%, 40% o 30%, según el sello alcanzado.

De acuerdo con el Documento Técnico Normativo que forma parte de la propuesta, de un total de recaudo estimado de \$6.187 millones para el año 2023 por concepto del Impuesto Predial de las construcciones que se acojan a la aplicación de los criterios del Manual y alcancen los beneficios, el impacto fiscal por concepto de otorgar el incentivo corresponde a \$618 millones que representan el 0,015% sobre el total de ingresos corrientes de la ciudad vigencia. En el caso del Impuesto de Delineación Urbana se tiene un ingreso proyectado de \$12.189 millones para el año 2023, y un valor estimado del incentivo de \$304 millones que representan el 0,008% sobre los ingresos corrientes del distrito.

Estas deducciones se sustentan sobre un principio concreto: exoneración sobre futuros proyectos urbanísticos y arquitectónicos que generarán nuevas unidades jurídicas, que a su vez representan un incremento anual en la contribución de los citados impuestos y, por ende, en los ingresos corrientes del distrito de Santiago de Cali, configurándose como un rubro sustitutivo del incentivo inicial.

En este sentido, es importante mencionar que el presente Proyecto de Acuerdo cuenta con viabilidad financiera por parte del Departamento Administrativo de Hacienda, mediante oficio con radicado No. 202241310200010194, el cual cita entre otros, lo siguiente:



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

*“(…) Estas deducciones porcentuales serán compensadas con un mayor valor a pagar al Distrito Especial por las nuevas edificaciones construidas y certificadas con el sello de sostenibilidad ambiental por concepto de los mencionados Impuestos.*

*(…)*

*De acuerdo a lo anterior, se emite concepto favorable del presente proyecto de acuerdo, ya que no genera gastos adicionales al Distrito Especial de Santiago de Cali que imparte las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo, conforme al artículo 10 del acuerdo 0438 de 2018, en concordancia con el artículo 7° de la Ley 819 de 2003.”*

Por todo lo anterior, el presente proyecto de Acuerdo busca adoptar el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali, complementando los contenidos del Documento Técnico del Manual de Construcción Sostenible existente y adoptado mediante la Resolución 4133.010.21.0.1529 de 2019 del Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente, el cual se ha fortalecido desde la dimensión urbanística competencia del Departamento Administrativo de Planeación, de forma que incentive las dinámicas de urbanización del territorio y sus procesos constructivos relacionados en el marco del enfoque de sustentabilidad establecido tanto por el Plan de Ordenamiento Territorial de 2014, como por el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023, Cali, unida por la vida.

Atentamente,

**MARIA ISABEL MORENO**  
H.C. Coordinadora Ponente

**ALEXANDRA HERNÁNDEZ CEDEÑO**  
H.C. Ponente

**RICHARD RIVERA**  
H.C. Ponente

**HARVY MOSQUERA**  
H.C. Ponente

**FERNANDO ALBERTO TAMAYO**  
H.C. Ponente



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página 36 de 52



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

## PROPOSICIÓN

En cumplimiento de la Resolución No. 21.2.22.583, del 30 de septiembre de 2013 y Resolución 21.2.22-245 del 1 mayo de 2020 “POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI” presentamos ponencia favorable para Primer Debate del Proyecto de Acuerdo No. 167 de 2022 **“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES”** y de conformidad con lo señalado en el Reglamento Interno de esta Corporación, proponemos a la honorable Comisión Segunda de Plan y Tierras dar PRIMER DEBATE a este Proyecto de Acuerdo.

Atentamente,

**MARIA ISABEL MORENO**  
H.C. Coordinadora Ponente

**ALEXANDRA HERNÁNDEZ CEDEÑO**  
H.C. Ponente

**RICHARD RIVERA**  
H.C. Ponente

**HARVY MOSQUERA**  
H.C. Ponente

**FERNANDO ALBERTO TAMAYO**  
H.C. Ponente

Página 32 | 45





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO No \_\_\_\_\_ DE 2022

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE  
PARA EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO,  
EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, Y SE ADOPTAN  
OTRAS DISPOSICIONES”**

El Concejo de Santiago de Cali, en uso de sus facultades legales y constitucionales, en especial las contempladas en el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, por la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012 y la Ley 1981 de 2019.

**ACUERDA**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese el Manual de Construcción Sostenible para la jurisdicción del Distrito Especial de Santiago de Cali, como un instrumento necesario para la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental a la planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de edificaciones.

**ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** Hacen parte del Manual de Construcción Sostenible para la jurisdicción de Santiago de Cali los siguientes documentos:

- a) Guía Técnica del Manual de Construcción Sostenible.
- b) Sello Cali Construye Sostenible.
- c) Documento Técnico, Normativo y Financiero.
- d) Mapa para la aplicación del incentivo urbanístico ICAT (Índice de Construcción Adicional al Tope).

**ARTÍCULO 3. ACTUALIZACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** La Administración distrital podrá llevar a cabo la actualización de los documentos constitutivos del Manual de Construcción Sostenible, de acuerdo con las siguientes condiciones:

**A. GUÍA TÉCNICA DE SOPORTE DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** La Administración podrá actualizar, ajustar, incorporar o excluir criterios de sostenibilidad, así como los componentes de la Guía Técnica de Soporte del Manual de Construcción Sostenible, mediante Decreto Distrital.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

**B. SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE.** La Administración podrá actualizar, ajustar, incorporar o excluir criterios de sostenibilidad establecidos en el Sello Cali Construye Sostenible, así como sus umbrales de cumplimiento, mediante Decreto Distrital, a partir de estudios técnicos que se desarrollen en virtud del ajuste en la priorización de los criterios ambientales de la ciudad, los avances tecnológicos aplicables a los criterios de evaluación de forma particular y/o los posibles cambios que se llegasen a presentar en la normativa nacional y local aplicable.

**C. DOCUMENTO TÉCNICO, NORMATIVO Y FINANCIERO.** La Administración podrá actualizar los análisis técnicos, normativos y financieros, en consideración a los ajustes y actualizaciones que de la Guía Técnica del Manual de Construcción Sostenible y el Sello Cali Construye Sostenible se deriven.

**D. MAPA PARA LA APLICACIÓN DEL INCENTIVO URBANÍSTICO - ICAT.** La Administración podrá actualizar o ajustar el Mapa para la Aplicación del Incentivo Urbanístico - ICAT, mediante Decreto Distrital.

**Parágrafo 1.** Las actualizaciones de las que trata el presente artículo, deberán estar debidamente sustentadas en estudios técnicos que demuestren la necesidad y pertinencia de los mismos, así como la explicación de los impactos que estos puedan generar en la implementación del instrumento del Manual de Construcción Sostenible y deberá contar con la participación de la Autoridad Ambiental.

**Parágrafo 2.** Cualquier ajuste o actualización de los documentos de los que trata el presente artículo, que generen nuevos incentivos tributarios, deberá ser adoptado mediante Acuerdo Distrital.

**ARTÍCULO 4. ALCANCE DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** El Manual de Construcción Sostenible se constituye como un instrumento voluntario dirigido a las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones nuevas que se desarrollen en suelo urbano, suelo de expansión y suelo rural suburbano sujeto a Plan de Ordenamiento Zonal, prácticas de construcción sostenible en cada uno de ellos. Las acciones y estrategias enunciadas en Manual de Construcción Sostenible no se constituyen como requerimientos obligatorios, sino como buenas prácticas voluntarias para proyectos y urbanizaciones nuevas en el Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** Sobre las parcelaciones y construcciones en suelo rural suburbano de las que trata el presente artículo, entiéndanse únicamente aquellas que se desarrollen en Planes de Ordenamiento Zonal adoptados mediante Decreto Distrital por la Administración.

**Parágrafo 2.** La Administración Distrital podrá ampliar el alcance del Manual de Construcción Sostenible a otras categorías de suelo rural, así como a las construcciones existentes.



**ARTÍCULO 5. SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali y con el fin de fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos urbanísticos de la ciudad, se crea el incentivo “SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE”, otorgable a aquellos proyectos que incorporen criterios de sostenibilidad incluidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali, y que logren cumplir con puntajes mínimos establecidos para los componentes urbanístico y/o edificación, de la siguiente manera:

**a) Componente Urbanístico.** En este componente, los proyectos puestos a consideración deben procurar la incorporación y el desarrollo de metodologías que permitan entender las condiciones ambientales del entorno y la integración de forma sostenible entre el proyecto de escala urbana y las diferentes estructuras que componen al territorio Distrital y que han sido establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Estructura Ecológica Principal y Complementaria, Estructura Funcional y de Servicios, Estructura Socioeconómica).

**b) Componente Edificación.** En relación con este componente, el conjunto de estrategias de diseño planteadas para el proyecto arquitectónico debe permitir una adaptación favorable a las condiciones ambientales del lugar, garantizando condiciones de confort en el aspecto térmico, calidad del aire e iluminación de la edificación, sin recurrir a aumentos en el consumo de agua y energía.

**ARTÍCULO 6. EVALUACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y NIVELES DEL SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE.** La evaluación de los criterios de sostenibilidad ambiental incorporados en los proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos, se llevará a cabo mediante el Sello Cali Construye Sostenible, incluido como Anexo en el presente Acuerdo.

Dependiendo de la calificación obtenida por parte del proyecto urbanístico o arquitectónico en la evaluación de sus criterios de sostenibilidad ambiental, el “SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE” podrá ser otorgado en alguno de los siguientes niveles, los cuales permitirán obtener diferentes tipos de beneficios del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali:

NIVEL	PUNTAJE COMPONENTE URBANÍSTICO (1)	PUNTAJE COMPONENTE EDIFICACIÓN (2)
SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE ORO	60	100
SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE PLATA	50	85
SELLO CALI CONSTRUYE SOSTENIBLE BRONCE	40	70





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

(1) Los puntajes correspondientes al componente urbanístico de los que trata el presente cuadro, aplican para licencias urbanísticas de urbanización en la modalidad de desarrollo y para licencias urbanísticas de parcelación.

(2) Los puntajes correspondientes al componente edificación de los que trata el presente cuadro, aplican para licencias urbanísticas de construcción en la modalidad de obra nueva.

**Parágrafo 1.** La metodología de evaluación y calificación de los criterios de sostenibilidad ambiental incluidos en el Sello Cali Construye Sostenible descrita en el presente artículo se desarrolla en la Guía Técnica del Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 2.** Los criterios de sostenibilidad ambiental incorporados en el Sello Cali Construye Sostenible y su valoración específica, podrán ser ajustados por parte de la Administración Distrital de conformidad con lo dispuesto artículo tercero del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 7. PROGRAMA DE INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN SANTIAGO DE CALI.** Con el fin de fomentar la implementación de la construcción sostenible en los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se desarrollan en Santiago de Cali, se establece un Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

De lo anterior, los proyectos arquitectónicos o urbanísticos que, de manera voluntaria quieran acceder al Programa de Incentivos del que trata el presente artículo, deberán demostrar el cumplimiento de las disposiciones y requerimientos establecidos en las normas nacionales y distritales en materia de construcción sostenible, además de todas las condiciones y demás aspectos establecidos en el presente Acuerdo, y sus reglamentaciones.

Los incentivos otorgables en virtud del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, podrán ser de los siguientes tipos:





TIPO DE INCENTIVO	DIRIGIDO A	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INCENTIVO
Sello Cali Construye Sostenible	Constructor y propietario del predio	Certificación ambiental a los proyectos que incorporen criterios sostenibles. Esta certificación permite acceder a otros tipos de incentivos, dependiendo de las condiciones particulares establecidas para cada uno de ellos.
Incentivos Tributarios	Propietario del predio	Descuento parcial del impuesto de delineación urbana y descuento parcial en el pago de impuesto predial durante un periodo de tiempo determinado, al proyecto que demuestre la incorporación de criterios de sostenibilidad en su construcción.
Incentivos Urbanísticos (Proyectos arquitectónicos)	Constructor	Aumento en edificabilidad a los proyectos arquitectónicos que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad.
Incentivos Urbanísticos (Planes Parciales)	Constructor	Facilidad de un aumento en edificabilidad en los planes parciales que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.
Incentivos Urbanísticos en suelos de expansión urbana	Constructor	Facilidad de un aumento de densidad en proyectos habitacionales en suelos de expansión, que demuestren la implementación de criterios de sostenibilidad en su propuesta.
Incentivos Administrativos	Constructor	Reducción en el tiempo requiriendo y/o el costo para los trámites ante las entidades de la Administración Distrital, a aquellos proyectos que demuestren incorporación de criterios de sostenibilidad.
Incentivos Educativos	Constructor - Comprador - Usuarios	Invitaciones o descuentos económicos para actividades educativas llevadas a cabo por parte de la Administración Distrital, relacionadas con prácticas sostenibles tales como cursos, diplomados, conferencias.
Incentivos al uso de materiales ambientalmente sostenibles	Constructor	Beneficios a los constructores que utilicen materiales provenientes de fuentes responsables específicas y ambientalmente sostenibles.

**Parágrafo 1.** Adicional a los incentivos reglamentados en el presente Acuerdo, la Administración Distrital de Santiago de Cali podrá reglamentar aquellos incentivos que no requieran de la autorización expresa del Concejo Distrital, de acuerdo con el marco normativo vigente.

**ARTÍCULO 8. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS INCENTIVOS.** Los incentivos del Manual de Construcción Sostenible de los que trata el artículo anterior, podrán aplicarse en el marco de la expedición de licencias urbanísticas de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, licencias urbanísticas de Parcelación y en licencias urbanísticas de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para desarrollos constructivos residenciales, comerciales, de servicios, industriales y de obra pública, en predios cuyo tratamiento urbanístico corresponda a:

- a) Tratamiento urbanístico de Consolidación
- b) Tratamiento urbanístico de Conservación
- c) Tratamiento urbanístico de Desarrollo
- d) Tratamiento urbanístico de Renovación Urbana

**Parágrafo 1.** De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 3 del presente Acuerdo, la aplicación del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible de Santiago de Cali en suelos rurales suburbanos, únicamente aplica para licencias urbanísticas de parcelación y construcción que se desarrollen en el marco de un Plan de Ordenamiento Zonal adoptado mediante Decreto Distrital por parte de la Administración.

**Parágrafo 2.** Del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali del que trata el Artículo Séptimo del presente Acuerdo, los incentivos urbanísticos no son aplicables a proyectos que se desarrollen mediante licencias urbanísticas de parcelación y construcción en suelos rurales suburbanos.



**Parágrafo 3.** La aplicación del Incentivo Urbanístico para la Construcción Sostenible en planes parciales de desarrollo y renovación urbana se desarrolla conforme lo dispuesto en los Artículos Decimotercero y Decimocuarto del presente Acto Administrativo.

**Parágrafo 4.** La aplicación del Incentivo Urbanístico para la Construcción Sostenible relativo al Índice de construcción ADICIONAL AL TOPE – ICAT, solo podrá ser solicitado en las áreas determinadas en el Mapa para la aplicación del incentivo urbanístico ICAT, que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 9. INCENTIVOS URBANÍSTICOS Y TRIBUTARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos urbanísticos e incentivos tributarios temporales para aquellos proyectos que incorporen los criterios del Sello Cali Construye Sostenible y que alcancen los puntajes mínimos establecidos para obtener el correspondiente Sello Cali Construye Sostenible. La aplicación de este conjunto de incentivos, así como sus beneficiarios se desarrollan de acuerdo con lo siguiente:

COMPONENTE URBANO DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE										
INCENTIVO	LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACIÓN (sin plan parcial + plan parcial de desarrollo urbano)			LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACIÓN (Planes Parciales de renovación urbana)			LICENCIAS URBANÍSTICAS DE PARCELACIÓN (Planes de Ordenamiento Zonal)			BENEFICIARIO
	BRONCE	PLATA	ORO	BRONCE	PLATA	ORO	BRONCE	PLATA	ORO	
Descuento Impuesto Predial	5 %	7,5 %	10 %	No aplica			5 %	7,5 %	10 %	Urbanizador (1)
Descuento Impuesto Delineación	No aplica			No aplica			No aplica			No aplica
Índice de construcción ADICIONAL AL TOPE - ICAT	No aplica			No aplica			No aplica			No aplica
Descuento cesión ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL	No aplica			0 %	0 %	50 %	No aplica			Urbanizador (2)

(1) El urbanizador o desarrollador de un proyecto urbanístico podrá ser beneficiario de la reducción de impuesto predial de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.

(2) El urbanizador o desarrollador de un proyecto urbanístico podrá ser beneficiario de la reducción de cesiones adicionales de espacio público con motivo de mayor edificabilidad, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.

COMPONENTE EDIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE										
INCENTIVO	LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN (Predio a predio)			LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN (En planes parciales de desarrollo urbano)			LICENCIAS URBANÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN (Planes de Ordenamiento Zonal)			BENEFICIARIO
	BRONCE	PLATA	ORO	BRONCE	PLATA	ORO	BRONCE	PLATA	ORO	
Descuento Impuesto Predial	5 %	7,5 %	10 %	5 %	7,5 %	10 %	5 %	7,50 %	10 %	Usuario final (1)
Descuento Impuesto Delineación	30 %	40 %	50 %	30 %	40 %	50 %	30 %	40 %	50 %	Constructor (2)
Índice de construcción ADICIONAL AL TOPE - ICAT	20 %	25 %	30 %	20 %	25 %	30 %	No aplica			Constructor (3)
Descuento cesión ESPACIO PÚBLICO ADICIONAL	No aplica			No aplica			No aplica			No aplica

(1) El usuario final de una unidad privada podrá ser beneficiario de la deducción de impuesto predial de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.

(2) El constructor o desarrollador de un proyecto arquitectónico podrá ser beneficiario de la deducción del impuesto de delineación urbana de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.

(3) El constructor o desarrollador de un proyecto arquitectónico podrá ser beneficiario del incentivo urbanístico representado en un porcentaje de edificabilidad adicional a la tope de manera diferencial, de acuerdo con las condiciones señaladas en el presente cuadro, así como con los requerimientos y condiciones dispuestos en el presente Acuerdo y el POT.





**Parágrafo.** Para el componente EDIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE, el constructor o desarrollador sólo podrá acceder a uno de los incentivos establecidos en el anterior cuadro, por la implementación de los criterios de construcción sostenible de los que trata el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 10. DEDUCCIÓN DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO -IPU.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, se otorgarán deducciones porcentuales sobre el impuesto predial unificado de manera diferencial, según el grado de cumplimiento de las condiciones de construcción sostenible incluidas en la siguiente tabla:

TIPO DE SELLO	PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN
Sello Cali Construye Sostenible Oro	10%
Sello Cali Construye Sostenible Plata	7,5%
Sello Cali Construye Sostenible Bronce	5%

Conforme lo anterior, la entrada en vigencia del incentivo de deducción de Impuesto Predial Unificado -IPU, se llevará a cabo conforme la siguiente tabla:

BENEFICIARIO POTENCIAL	TIEMPO DEL DESCUENTO	ENTRADA EN VIGENCIA
Usuario final	Cinco (5) años	Año siguiente al recibo de la unidad privada
Urbanizador/Desarrollador	Dos (2) años	Año siguiente a la obtención de la licencia urbanística

**Parágrafo.** El otorgamiento de estos incentivos estará supeditado a la reglamentación del proceso de reconocimiento de estándares de construcción sostenible que realice la Administración Distrital y a su verificación.

**ARTÍCULO 11. DEDUCCIÓN DE IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA.** Para el efecto, se otorgarán deducciones porcentuales sobre el impuesto de delineación urbana de manera diferenciada, a constructores y/o desarrolladores que para cada proyecto logren el cumplimiento de las condiciones de construcción sostenible, según el grado establecido en la siguiente tabla:

TIPO DE SELLO	PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN
Sello Cali Construye Sostenible Oro	50%
Sello Cali Construye Sostenible Plata	40%
Sello Cali Construye Sostenible Bronce	30%



**Parágrafo.** El otorgamiento de estos incentivos estará supeditado a la reglamentación del proceso de reconocimiento de estándares de construcción sostenible que realice la Administración Distrital y a su verificación.

**ARTÍCULO 12. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL AL TOPE - ICAT.** Para efectos del presente Acuerdo, el Índice de Construcción Adicional al Tope - ICAT, es aquel que se puede alcanzar mediante el cumplimiento verificado de requisitos contenidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

**Parágrafo 1.** La edificabilidad adicional a la tope que se logre mediante la aplicación del ICAT del que trata el presente artículo, solo se podrá obtener una vez el proyecto haya alcanzado la edificabilidad tope definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, cumpliendo con los aportes por mayor edificabilidad que para tal efecto se encuentran reglamentados en el Decreto 411.0.20.0213 del 12 de abril de 2016.

**Parágrafo 2.** Los metros cuadrados resultantes de la aplicación del Índice de Construcción Adicional al Tope – ICAT, no serán objeto de aportes por mayor edificabilidad.

**ARTÍCULO 13. INCENTIVO URBANÍSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN PROCESOS DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos de tipo urbanístico correspondientes a una edificabilidad adicional a la edificabilidad tope establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, para aquellos proyectos sometidos al trámite de licenciamiento urbanístico que incorporen criterios del Sello Cali Construye Sostenible de acuerdo con la siguiente estructura:

	SELLO BRONCE	SELLO PLATA	SELLO ORO
Porcentaje Edificabilidad Adicional a la Tope*	20%	25%	30%

(\*) Los porcentajes de edificabilidad adicional a la tope establecidos en el presente cuadro, deben ser calculados sobre el Índice de Construcción Adicional establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los sectores de la ciudad, de acuerdo con la siguiente formula:

$ICAT=ICA*PEAT$

*ICAT = Índice de Construcción Adicional al Tope*  
*ICA = Índice de Construcción Adicional*  
*PEAT = Porcentaje de Edificabilidad Adicional a la Tope*



**Parágrafo 1.** El aprovechamiento de la edificabilidad adicional obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo, estará sometida al cumplimiento de las demás normativas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

**Parágrafo 2.** De conformidad con la política general de sostenibilidad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, para usos diferentes al residencial, la exigencia sobre el número de estacionamientos para visitantes no será aplicable a los metros cuadrados de construcción correspondientes a la edificabilidad adicional obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo.

**Parágrafo 3.** La licencia urbanística deberá señalar la obligación de cumplir con los criterios de sostenibilidad valorados a partir del Sello Cali Construye Sostenible, y que en caso de incumplimiento operará la condición resolutoria del acto administrativo de licenciamiento urbanístico.

**ARTÍCULO 14. INCENTIVOS URBANÍSTICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN PROCESOS DE FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos de tipo urbanístico, correspondientes a una edificabilidad adicional a la edificabilidad tope establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, para aquellos planes parciales de desarrollo que, de manera voluntaria cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones:

**a)** Incorporen criterios de sostenibilidad de forma que obtengan un puntaje igual o superior al mínimo establecido para el Sello Cali Construye Sostenible Oro.

**b)** Asuman de manera voluntaria las cargas urbanísticas generales, en los términos y condiciones establecidos por la Administración Distrital mediante acto administrativo de carácter general.

La edificabilidad adicional a la tope para planes parciales de desarrollo urbano se determina de acuerdo con la siguiente estructura:

	SELLO BRONCE	SELLO PLATA	SELLO ORO
Porcentaje Edificabilidad Adicional a la Tope*	No aplica	No aplica	10%

(\*) Los porcentajes de edificabilidad adicional a la tope establecidos en el presente cuadro, deben ser calculados sobre el Índice de Construcción establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, de aquellas zonas con tratamiento urbanístico de desarrollo, y, de aquellas áreas o predios catalogados como urbanizables no urbanizados, cuyo desarrollo se encuentre condicionado a la formulación de un plan parcial, de acuerdo con la siguiente formula:





CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

$$ICAT=ICT*PEAT$$

*ICAT = Índice de Construcción Adicional al Tope*

*ICT = Índice de Construcción*

*PEAT = Porcentaje de Edificabilidad Adicional a la Tope*

**Parágrafo.** El aprovechamiento de la edificabilidad adicional obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo, estará sujeto al cumplimiento de las demás normativas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollen y complementen.

**ARTÍCULO 15. INCENTIVOS URBANÍSTICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE EN PROCESOS DE FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.** En el marco del Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, se otorgarán incentivos de tipo urbanístico correspondientes a una reducción del 50% en el área de cesión adicional de espacio público establecida en el artículo 320 del Plan de Ordenamiento Territorial, para aquellos planes parciales de renovación urbana que superen el Índice de Construcción Tope - ICT establecido en el área donde se ubica el proyecto, y que de manera voluntaria cumplan con la siguiente condición:

a) Incorporen criterios de sostenibilidad de forma que obtengan un puntaje igual o superior al mínimo establecido para el Sello Cali Construye Sostenible Oro.

**Parágrafo.** La reducción del área de cesión adicional de espacio público obtenida en virtud del beneficio a que hace mención el presente artículo, estará sujeta al cumplimiento de la normativa urbanística establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo desarrollen y complementen.

**ARTÍCULO 16. REGLAMENTACIONES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** La Administración Distrital en un plazo no mayor a un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberá adelantar la reglamentación de los procedimientos necesarios para la implementación del Manual de Construcción Sostenible, dentro de los que se consideran:

a. **PROCEDIMIENTOS.** Le corresponde al Departamento Administrativo de Planeación y al Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente-DAGMA definir, mediante acto administrativo, el procedimiento para la certificación de estándares de construcción sostenible con base en el Sello Cali Construye Sostenible, así como las condiciones para su verificación periódica.

b. **INCENTIVOS.** Para la correcta aplicación e implementación de los incentivos urbanísticos y tributarios definidos en el presente Acuerdo, la Administración Distrital deberá adoptar el procedimiento y los requisitos necesarios para su aplicación, mediante decreto distrital.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

**Parágrafo 1.** El Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Planeación, establecerán en dicho acto administrativo el detalle de los prerequisites obligatorios que deberán cumplir los proyectos que quieran aplicar al programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali y deberán ser demostrados por el interesado para postular su proyecto al programa de incentivos del Sello Cali Construye Sostenible.

**ARTÍCULO 17. OTROS INCENTIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.**

Los demás incentivos propuestos por el Programa de Incentivos para la Construcción Sostenible en Santiago de Cali, que no hayan sido reglamentados en el presente Acuerdo Distrital, podrán ser desarrollados por parte de la Administración Distrital de Santiago de Cali de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible del Distrito Especial de Santiago de Cali.

**ARTÍCULO 18. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO AL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.**

Como parte del proceso de seguimiento a la implementación del Manual de Construcción Sostenible en el Distrito Especial de Cali, y con el propósito de poder efectuar las actualizaciones técnicas y procedimentales necesarias para la correcta implementación del mismo, los Departamentos Administrativos de Planeación y de Gestión del Medio Ambiente – DAGMA, deberán monitorear el comportamiento de la aplicación de los criterios del Manual. Por su parte, el Departamento Administrativo de Planeación deberá hacer seguimiento a los incentivos contenidos en la presente reglamentación. Estas actualizaciones deberán llevarse a cabo mediante Decreto Distrital.

Los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtengan alguno de los incentivos de los que trata el presente acuerdo, se configuran como de obligatorio cumplimiento para estos, y deberán registrarse en los planos de obtención de licencia urbanística, o en el mecanismo de aprobación que para tal efecto aplique.

**Parágrafo 1.** El Departamento Administrativo de Planeación en el marco de la reglamentación del procedimiento del que trata el artículo 16 del presente acuerdo, deberá incorporar las instancias de revisión y verificación posterior del cumplimiento en la aplicación de los criterios de sostenibilidad con los que se obtuvieron los incentivos, así como las sanciones o acciones administrativas a las que hubiese lugar, con motivo de posibles incumplimientos.

**Parágrafo 2.** Las autoridades ambientales, según corresponda y de acuerdo con sus competencias, en el marco del seguimiento al cumplimiento de los criterios de construcción sostenible de los que trata el presente Manual, deberán reportar al Departamento Administrativo de Planeación los casos de incumplimiento sobre aquellas acciones sobre las cuales se haya adelantado el reconocimiento para obtener alguno de los incentivos, para que dicho Departamento Administrativo actúe conforme a la reglamentación que menciona el parágrafo anterior.



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI



CONCEJO  
SANTIAGO DE CALI

**Parágrafo 3.** En aquellos casos en los que, del proceso de verificación posterior se determine el incumplimiento de la ejecución de los criterios de sostenibilidad mediante los cuales los responsables de proyectos obtuvieron alguno de los incentivos, la Administración Distrital podrá revocar o modificar el acto administrativo por medio del cual estos fueron otorgados, de acuerdo con el estudio de cada caso.

**ARTÍCULO 19. CANALES Y MECANISMOS DE COMUNICACIÓN, SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN.** El Distrito Especial de Santiago de Cali establecerá canales y mecanismos de comunicación con los diferentes grupos de interés, que permitan hacer seguimiento y verificación de la efectividad de los instrumentos propuestos.

**ARTÍCULO 20. VIGENCIA.** Este Acuerdo rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el boletín oficial de Santiago de Cali.

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en la ciudad de Santiago de Cali, a los \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_ del 2022.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO





**EL PRESIDENTE (E):** Se pone en consideración la ponencia en primer debate del proyecto de acuerdo No. 167.

**EL SECRETARIO:** Se llama a lista a la Comisión Segunda o de Plan y Tierras, a los Honorables Concejales, para aprobación de la ponencia en primer debate del proyecto de acuerdo No. 167.

**HONORABLES CONCEJALES:**

BRAVO CASTAÑO JUAN MARTÍN	(SI)	HERNÁNDEZ CEDEÑO ALEXANDRA	(SI)
CHICANGO CASTILLO JUAN MANUEL	(SI)	HURTADO GÓMEZ TERRY	(SI)
ERAZO RUÍZ ANA LEIDY	(SI)	LASSO OSPINA NATALIA	(SI)
FERNÁNDEZ SÁNCHEZ TANIA	(SI)		

Nota: Presente (P) Ausente(A)

Señor presidente, le informo que hay siete (7) votos, siete (7) de forma afirmativa ha sido aprobado la ponencia en primer debate del proyecto de acuerdo No. 167.

**INTERVENCIONES**

H.C ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO (min 34:00)

H.C TERRY HURTADO GOMEZ (min 35:01)

**EL PRESIDENTE (E):** Señor Secretario, favor dar lectura al siguiente punto del orden del día.

**EL SECRETARIO:** Tercero (3)

CONTINUACIÓN DE ESTUDIO DEL PROYECTO DE ACUERDO NO 172 DE 2022  
**“POR EL CUAL SE ADOPTA LA POLITICA PUBLICA DE TURISMO DE SANTIAGO DE CALI 2022-2031 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”** PONENTES, HONORABLES CONCEJAL HARVY MOSQUERA, ROBERTO RODRIGUEZ ZAMUDIO, JUAN MANUEL CHICANGO CASTILLO Y JUAN MARTIN BRAVO CASTAÑO COMO COORDINADOR PONENTE.

- Señor Presidente, ha sido leído el tercer punto del orden del día –

**INTERVENCIONES**

H.C JUAN MARTIN BRAVO CASTAÑO (min 36:54)

**EL SECRETARIO:** - Da respuesta a los interrogantes planteados por el Honorable Concejel -

**INTERVENCIONES**

H.C JUAN MARTIN BRAVO CASTAÑO (min 37:48)

**EL PRESIDENTE (E):** Invitamos al Secretario (E) de turismo, para que realice su intervención.

**DR. HAROLD CAICEDO (min 40:39):** - Da continuidad a la presentación de la comisión del día anterior –

**INTERVENCIONES**

H.C ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO (min 1:05:28)

H.C ANA LEIDYI ERAZO RUIZ (min 1:07:34)

H.C HARVY MOSQUERA (min 1:10:23)



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página 51 de 52

H.C JUAN MANUEL CHICANGO CASTILLO (min 1:15:46)

**DR. HAROLD CAICEDO (min 1:17:48):** - Da respuesta a los interrogantes planteados por los Honorables Concejales –

#### **INTERVENCIONES**

H.C JUAN MANUEL CHICANGO CASTILLO (min 1:23:00)

**DRA. MARIA DEL PILAR CANO STERLING (min 1:24:32):** - Da respuesta a los interrogantes planteados por los Honorables Concejales –

**EL PRESIDENTE (E):** Invitamos a la delegada de Hacienda, para que realice su intervención.

**DRA. PUALA ANDREA LOAIZA (min 1:37:52):** El proyecto de acuerdo No. 172 “*POR EL CUAL SE ADOPTA LA POLITICA PUBLICA DE TURISMO DE SANTIAGO DE CALI 2022-2031 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*”, tiene como objetivo consolidar a Santiago de Cali un destino turístico, multicultural, biodiverso, sostenible y económico, con el objetivo de garantizar la competitividad del sector...

**EL PRESIDENTE (E):** Señor Secretario, favor dar lectura al siguiente punto del orden del día.

**EL SECRETARIO:** Cuarto (4)

CONSTANCIAS, PROPOSICIONES, COMUNICACIONES Y VARIOS.

- Señora Presidenta, le informo que sobre la mesa no hay constancias, proposiciones, comunicaciones y varios –

**LA PRESIDENTA:** Se levanta la sesión.

**NOTA:** Dando cumplimiento al Artículo 26 de la Ley 136 de 1994 y modificado por la Ley 1551 del 6 de Julio de 2012... “De las Sesiones de los Concejos y sus Comisiones Permanentes. El Secretario de la Corporación levantara Actas que contendrán una relación sucinta de los temas debatidos, de las personas que hayan intervenido, de los mensajes leídos, las proposiciones presentadas, las comisiones designadas, resultado de la votación y las decisiones adoptadas”. El soporte de cada Acta será su respectivo CD de Audio.

**ALEXANDRA HERNANDEZ CEDEÑO**  
**PRESIDENTA COMISION 2DA**

**CESAR AUGUSTO ARCINIEGAS DUQUE**  
**SUBSECRETARIO DE COMISIÓN**



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI  
ACTA N° 133 MARTES 22 DE NOVIEMBRE DE 2022  
COMISIÓN SEGUNDA O DE PLAN Y TIERRAS

Página **52** de **52**

**NOTA DE LA SECRETARIA DE COMISIÓN DE PLAN Y TIERRAS:**

La presente Acta fue aprobada en la Comisión del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2023, Acta N° \_\_\_\_\_.

**CESAR AUGUSTO ARCINIEGAS DUQUE**  
**SUBSECRETARIO DE COMISIÓN DE PLAN Y TIERRA**