

DECRETO 4112.010.20.0120 DE 2023

(marzo 17)

Boletín Oficial No.43. Año 2023, marzo 17

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se reglamentan los trámites de aportes urbanísticos por edificabilidad y compensación por estacionamientos adicionales en el distrito especial de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 311 y el numeral 1 del artículo 315 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 del 2012, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, Ley 2052 del 2020, el artículo 219 y el numeral 5 del artículo 347 del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por el Acuerdo 0373 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de eficacia, economía y celeridad, razón por la que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. Por su parte, el artículo 311 de la Constitución Política determina que al municipio le corresponde ordenar el desarrollo de su territorio y el artículo 315 ibídem contempla las atribuciones asignadas a los alcaldes como jefe de la administración local, entre ellas, la de “Dirigir la acción administrativa del municipio (...)”.

Que la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”, establece en su artículo 2o los principios en los que se fundamenta el ordenamiento del territorio, entre estos, la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que el artículo 5o de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998, establece que el ordenamiento del territorio municipal y distrital 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.

Que la Ley 388 de 1997, establece en su artículo 6o reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998, que el ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, mediante el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afecten la estructura del territorio municipal o

distrital.

Que de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas, deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Que en cumplimiento con lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Municipio de Santiago de Cali, actualmente Distrito, adoptó mediante el Acuerdo 0373 de 2014, la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que el numeral 4 del artículo 219 del Acuerdo 0373 de 2014, establece los lineamientos para el número máximo de estacionamientos de automóviles en inmuebles residenciales nuevos. Por su parte el numeral 5o del artículo citado, determina que la construcción de estacionamientos adicionales por unidad, de vivienda generará una compensación de un metro cuadrado (1 m²) con base en el valor del metro cuadrado de la Zona Geoeconómica Homogénea por cada estacionamiento adicional.

Que mediante el artículo 223 del Acuerdo 0373 del 2014, se determina la creación del Fondo de Promoción de la Movilidad Sostenible, al cual se destinarán los recursos provenientes por concepto del pago de construcción de estacionamientos adicionales en proyectos residenciales y del pago de compensaciones por estacionamientos en proyectos comerciales; los fondos se destinarán a la construcción y mantenimiento de ciclo-rutas, redes peatonales y al desarrollo de parqueaderos públicos.

Que de acuerdo con el artículo 264 del Acuerdo 0373 de 2014 se creó el Fondo de Espacio Público al cual se destinan entre otros los recursos provenientes por concepto de pagos generados por la implementación de instrumentos de gestión urbana como los aportes urbanísticos por edificabilidad.

Que los numerales 4o y 19 del artículo 80 del Decreto 0516 del 2016, establecen que la Subdirección de Planificación del Territorio, dependencia adscrita al Departamento Administrativo de Planeación, tiene dentro de sus funciones la preparación y aprobación desde la dimensión técnica, de los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y también promover el desarrollo sostenible a través de los instrumentos de planificación urbana.

Que los artículos 344, 345 y 346, del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, definen los términos asociados a la edificabilidad en los proyectos arquitectónicos.

Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 5o del artículo 347 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, “Los aportes urbanísticos se podrán efectuar en dinero o en suelo. La Administración Municipal podrá reglamentar esta y otras formas de pago. (...)”

Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 347 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, y concretar los fines constitucionales y legales del ordenamiento del territorio en Santiago de Cali, se expidió el Decreto No 411.0.20.[0213](#) del 12 de abril del 2016, “Por el cual se reglamentan los aportes urbanísticos por mayor edificabilidad”.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, en sus artículos 517 y 518, establece dentro de los instrumentos de gestión para la distribución equitativa de cargas y beneficios, los denominados aportes urbanísticos por edificabilidad, como la contraprestación que recibe el municipio a razón de los metros cuadrados licenciados que se hayan solicitado adicionales al índice de construcción base.

Que en el artículo 518 ibidem, se establece que no se aplicarán aportes urbanísticos por edificabilidad en los proyectos desarrollados en el marco del Tratamiento de Desarrollo y que el curador urbano sólo podrá autorizar los metros cuadrados adicionales al índice de construcción base que hayan sido objeto del pago de la correspondiente contraprestación a título de aportes urbanísticos por edificabilidad. Por su parte, el Parágrafo 1 del precitado artículo, define que el valor de referencia del pago de aportes urbanísticos por edificabilidad es el Valor Metro Cuadrado de la respectiva Zona Geoeconómica Homogénea -ZGH y que este valor será establecido anualmente por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.

Que el aporte urbanístico por edificabilidad y las compensaciones por, estacionamientos adicionales se constituyen en instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas.

Que el parágrafo 2 del artículo 518 establece que los recursos generados por los aportes urbanísticos por edificabilidad deben ser administrados en un fondo de destinación específica, el cual invertirá los recursos en proyectos sectoriales.

Que de conformidad con el numeral 11 del artículo 3 de la Ley 1437 del 2011 “En virtud del principio de eficacia, las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos, y sanearán de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa”.

Que la Ley 1474 de 2011 "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública." consagra en su artículo 73 que, dentro del Plan Anticorrupción y Atención al Ciudadano cada entidad del orden nacional, departamental y municipal debe contemplar anualmente, entre otras, las estrategias antitrámites y los mecanismos para mejorar la atención al ciudadano.

Que dentro de las acciones a implementar para contribuir en la racionalización de trámites en cumplimiento con lo establecido por el artículo 73 de la Ley 1474 del 2011 se determinó, con relación a los trámites de aportes urbanísticos por edificabilidad y compensación por estacionamientos adicionales, automatizar el procedimiento correspondiente implementando la sede electrónica del Distrito de Santiago de Cali, con la finalidad de optimizar los tiempos de respuesta al ciudadano, pasando de treinta (30) días hábiles a quince (15) días hábiles, logrando de esta manera una mejor atención al usuario, el mejoramiento de la imagen institucional, mayor eficacia y eficiencia en los indicadores de la gestión del trámite.

Que según el Decreto Ley 19 de 2012, “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”, las

autoridades tienen la responsabilidad de garantizar la celeridad en las actuaciones administrativas y para ello deben incentivar el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones a efectos de que los procesos administrativos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas; y deben adoptar las decisiones administrativas en el menor tiempo posible.

Que a través de la expedición de la Ley 2052 del 2020 “Por medio de la cual se establecen disposiciones transversales a la rama ejecutiva del nivel nacional y territorial y a los particulares que cumplan funciones públicas y/o administrativas, en relación con la racionalización de trámites y se dictan otras disposiciones”, el Estado colombiano propende por hacer más eficientes los procesos y procedimientos, a través de la simplificación y racionalización de trámites. Por su parte, el artículo 4 define que los sujetos obligados en los términos de la referida Ley deberán revisar, cada seis (6) meses, que los trámites cumplan con los lineamientos y criterios fijados por la Política de Racionalización de Trámites y demás normas que regulen la materia. Así mismo deberán elaborar anualmente la estrategia de racionalización de trámites, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 1474 de 2011 o las disposiciones que lo desarrollen, modifiquen, sustituyan, deroguen o adicionen.

Que por mandato del Artículo 5o de la Ley 2052 de 2020 las autoridades pertenecientes a la Rama Ejecutiva del nivel nacional y territorial, así como los particulares que cumplan funciones públicas y/o administrativas, deben automatizar y digitalizar la gestión interna de los trámites que adelanten siguiendo los lineamientos y criterios establecidos por el Departamento Administrativo de la Función Pública y el Ministerio de Tecnologías de la información y las Comunicaciones.

Que el Plan de Desarrollo de Santiago de Cali 2020 - 2023 “Cali Unida por la Vida” establece en su artículo 3o la visión del municipio, planteando que para el año 2023 la ciudad, en cumplimiento del Plan habrá generado la transición pública y ciudadana hacia un territorio inteligente, lo cual se traduce a que incorpora las nuevas tecnologías para mejorar la calidad de vida a la ciudadanía, ya sea agilizando y mejorando el servicio como también fortaleciendo las dinámicas empresariales que garanticen un desarrollo equilibrado en el territorio.

Que dentro de los propósitos establecidos en el Artículo No. 7 del Plan de Desarrollo se encuentra el de “Fortalecer la institucionalidad democrática, desde el ejercicio de un gobierno incluyente e interconectado con la ciudadanía”, en su estrategia de “Cali Inteligente” orientada a la construcción de la ciudad inteligente, que implica a la Administración Central coordinar sus proyectos e iniciativas a la implementación de herramientas tecnológicas y así facilitar sus funciones gubernativas y lograr un mayor acceso; a los ciudadanos con la Administración, propios de una ciudad inteligente

La dimensión 4 “Cali, Gobierno incluyente” en la que se encuentra la línea estratégica 402 “Gobierno Inteligente”, que tiene como programa 402003 el “Sistema de la información y la infraestructura tecnológica” tiene como objetivo gestionar de manera inteligente los datos y la información oficial de la Administración Distrital de Santiago de Cali, para permitir mejorar los servicios al ciudadano a través de la automatización de trámites y el fortalecimiento de procesos de toma de decisiones y aumentando la eficiencia administrativa.

Que de acuerdo con el artículo 2o del Decreto N° 1203 del 2017, que modificó el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 del 2015 del Sector de Vivienda, Ciudad y

Territorio, los curadores urbanos son los encargados de otorgar las licencias urbanísticas bajo el cumplimiento de las normas urbanísticas, sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta.

Que a su vez, el artículo 7o del Decreto N°1203 del 2017, que modificó el artículo 2.2.6.1.2.2.3. del Decreto Único Reglamentario 1077 del 205, estableció que el curador urbano deberá revisar los proyectos objeto de las solicitudes de licencias, desde el punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural, incluyendo la revisión del cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y la norma que lo adicione, modifique o sustituya; los diseños estructurales, estudios geotécnicos y de suelos y diseños de elementos no estructurales, así como el cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación aplicables.

Que de acuerdo con lo anterior, el curador urbano es el responsable de velar por el cabal cumplimiento de la norma urbanística establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali y demás reglamentaciones que se relacionan, así como la valoración del principio de cargas y beneficios.

Que el artículo 32 de la Ley 1796 del 2016 "Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones." establece:

"Los curadores urbanos y las secretarías de planeación de todos los distritos y municipios del país deberán hacer entrega en tiempo real a las entidades territoriales de la información pertinente sobre las solicitudes, expediciones y aprobaciones de todos los actos administrativos de licenciamiento urbanístico, a fin de que estos puedan ejercer con oportunidad y eficacia los respectivos procesos de vigilancia y control del desarrollo urbanístico e inmobiliario. Para el efecto cada ente territorial acordará con las curadurías urbanas respectivas los medios para el reporte de la información. (...)”

Que durante el estado de emergencia sanitaria el Departamento Administrativo de Planeación de Santiago de Cali expidió la Circular No 4132.050.22.2.1020.002601 por medio de la cual informó que considerando que la “Liquidación de aportes por mayor edificabilidad” y “Liquidación de compensación por estacionamientos adicionales” son trámites fundamentales en el proceso de licenciamiento urbanístico de algunos proyectos; determinó implementar medidas seguras y eficaces para permitir la continuidad del procedimiento de expedición de aportes urbanísticos por edificabilidad y de liquidación de compensación por estacionamientos adicionales, habilitándose de esta manera el sistema de radicación de los trámites a través de medios electrónicos.

Que durante el tiempo en el que se implementaron los lineamientos establecidos a través de la Circular No 4132.050.22.2.1020.002601 se logró evidenciar que tanto el trámite de aportes urbanísticos por edificabilidad y compensación de estacionamientos adicionales se desarrollaron de una manera más expedita y eficiente, al haberse implementado la radicación electrónica.

De acuerdo a los principios de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, celeridad, economía, eficiencia, eficacia, el desarrollo de los beneficios de la ciudad e interesados y en especial, en cumplimiento con lo establecido por el actual “Plan de Desarrollo 2020-2023 CALI, UNIDA POR LA VIDA” y acogiéndonos a las nuevas realidades y necesidades de la economía del

Distrito; se evidencia la necesidad de optimizar el procedimiento del trámite de aportes urbanísticos por edificabilidad y reglamentar la compensación por estacionamientos adicionales logrando la automatización de estos trámites, de tal manera que se atienda la exigencia actual de implementar la tecnología para la reducción de tiempos en los procesos.

Conforme lo anterior, es fundamental generar transiciones públicas a través de innovación tecnológica que permitan remover todos los obstáculos para el desarrollo eficiente en las funciones de la Administración, resultando entonces necesario derogar cada una de las disposiciones del Decreto No 411.0.20.[0213](#), y proceder con la expedición del presente acto administrativo. En mérito de lo expuesto.

DECRETA

TITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1o. DEFINICIONES. Para los efectos de aplicación e interpretación del presente Decreto, se establecen las siguientes definiciones:

- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Con base en el numeral 1 del artículo 346 del Acuerdo 0373 de 2014, es la parte a edificar que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido en áreas construidas.
- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO: Con base en el numeral 11 del artículo 354 del Acuerdo 0373 de 2014, el equipamiento comunal privado se considera como la sumatoria del área correspondiente a los espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas de la población de una edificación. No hacen parte del equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, plazas o celdas de parqueaderos, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, ascensores, ductos de instalaciones y servicios, los corredores, las zonas de circulación cubierta y las áreas de equipamiento comunal cubierto.

Del área exigida como equipamiento comunal privado, como mínimo debe existir el 20% como área construida descontable del área construida total, y como máximo se podrá descontar del área total construida el 60% del área exigida. Cualquier área comunal cubierta adicional al 60% se contabilizará como área edificada y no será descontada del área total.

- ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO: Es el espacio destinado para el estacionamiento vehicular conforme a las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 222 del Plan de Ordenamiento territorial adoptado a través del Acuerdo 0373 de 2014.

TITULO II.

APORTES URBANÍSTICOS POR EDIFICABILIDAD.



ARTÍCULO 2o. FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DE APORTE URBANÍSTICO PÓR

EDIFICABILIDAD. El aporte urbanístico por edificabilidad se calculará según sea OBRA NUEVA o AMPLIACIÓN conforme el artículo 347 del Acuerdo 0373 de 2014, que define las fórmulas de la siguiente manera:

1. OBRA NUEVA:

$$\text{APORTE URBANÍSTICO TOTAL} = \frac{\text{M}^2\text{SLC} - \text{M}^2\text{ICB}}{7}$$

M²SLC = Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción.

M²ICB = Metros Cuadrados permitidos por el Índice de Construcción Base.

2. AMPLIACIÓN:

$$\text{APORTE URBANÍSTICO TOTAL} = \frac{\text{M}^2\text{SLC} - \text{M}^2}{7}$$

M²SLC = Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción.

M² = Corresponde a la mayor cantidad de metros cuadrados entre: a) el área existente licenciada, ó; b) Los metros cuadrados permitidos por el Índice de Construcción Base.

PARÁGRAFO 1o. Los “Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción” (M²SLC) equivalen al área de construcción objeto de cálculo de aportes urbanísticos por edificabilidad.

PARÁGRAFO 2o. Los aportes urbanísticos por edificabilidad podrán ser en dinero o en suelo.



ARTÍCULO 3o. REQUISITOS PARA SOLICITAR LOS APORTES URBANÍSTICOS POR EDIFICABILIDAD. El interesado debe radicar junto con el formato de solicitud del trámite, la información y documentación que se relaciona a continuación

1. Planos Arquitectónicos de todos los niveles, incluyendo sótanos, semisótano, cubiertas, cortes y fachadas, en formato digital en DWG y en medio digital PDF debidamente firmados y sellados por la curaduría urbana que adelanta el trámite, incluyendo los polígonos de las áreas que soportan el cuadro de áreas

La representación gráfica en cuanto a cotas, cuadros de áreas y cualquier otra información contenida en estos planos deberá ser clara para su lectura.

2. Cualquier otra información que el interesado considere necesaria para la liquidación de los aportes urbanísticos por edificabilidad, tales como liquidaciones y recibos de aportes urbanísticos por edificabilidad pagados previamente (en el caso de las ampliaciones), recibos prediales, constancias o decretos emitidos por la Subdirección de Catastro Distrital (en caso de información de englobe, desenglobe, errores en la identificación del predio), Esquemas de Implantación y Regularización (en caso de solicitudes relacionadas con equipamientos).

PARÁGRAFO: La planimetría allegada al momento de realizar la solicitud del trámite para aportes urbanísticos por edificabilidad, deberá contener como mínimo la siguiente información en el cuadro de áreas, la cual debe ser concordante con las áreas de los dibujos arquitectónicos:

- a) índice de ocupación de la norma y el utilizado en el proyecto.
- b) índice de construcción base y adicional de la norma y el utilizado en el proyecto.
- c) Área construida en metros cuadrados por cada nivel, incluyendo sótanos. Cuando el proyecto a desarrollar sea mixto se debe especificar el área por uso (Comercio, servicios y vivienda.)
- d) Sumatoria total de áreas por uso y consolidado de áreas total.
- e) Cuando exista equipamiento comunal privado exigido se debe especificar el área total cubierta y descubierta requerido por la norma y la utilizada en el proyecto.
- f) Cuando sobre el proyecto en cuestión exista previamente acto de reconocimiento, se debe especificar área reconocida. No se tomarán en cuenta las áreas no reconocibles, lo cual es aplicable al literal.



ARTÍCULO 4o. APORTES URBANÍSTICOS POR EDIFICABILIDAD EN DINERO. - Para el pago de los aportes urbanísticos por edificabilidad en dinero se liquidarán de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Valor a Pagar} = M^2AC \times VM^2ZGH$$

M²AC = Metros Cuadrados.

VM²ZGH = Valor Metro Cuadrado de la respectiva Zona Geoeconómica Homogénea

PARÁGRAFO: El valor de los Metros Cuadrados (M²AC) corresponden al valor calculado como “APORTE URBANÍSTICO TOTAL”, resultado de las fórmulas aplicables a los aportes urbanísticos por edificabilidad indicadas en el artículo 2o del presente Decreto.



ARTÍCULO 5o. APORTES URBANÍSTICOS POR EDIFICABILIDAD EN SUELO. - Los aportes urbanísticos por edificabilidad en suelo podrán realizarse en el predio objeto de desarrollo o en otras áreas de la ciudad, priorizando aquella con déficit de espacio público, siempre y cuando cumplan con las características establecidas en el artículo 348 del acuerdo 0373 de 2014.

El interesado deberá presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación copia de la planta general del proyecto propuesto en el cual se establezca el sitio de la cesión adicional de espacio público por concepto de aportes urbanísticos por edificabilidad. Una vez verificada la factibilidad del área de cesión adicional por parte del Departamento Administrativo de Planeación emitirá concepto de viabilidad para que la Curaduría Urbana incluya dicha área de cesión adicional en la licencia Urbanística correspondiente.

El procedimiento de entrega de esta cesión de espacio público se hará de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

TITULO III.

COMPENSACIÓN POR ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES.



ARTÍCULO 6o. FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE COMPENSACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES. La compensación de estacionamientos adicionales se calculará de acuerdo con el criterio señalado en el numeral 5 del artículo 219 del Acuerdo 0373 del 2014, que se señala a continuación:

$$\text{COMPENSACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES} = \text{EA} \times 1\text{M}^2$$

EA= Estacionamientos Adicionales



ARTÍCULO 7o. PAGO DE COMPENSACIÓN POR ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES.
- La compensación por estacionamientos adicionales en dinero se liquidará con base al criterio señalado por el numeral 5 del artículo 219 del Acuerdo 0373 del 2014, así:

$$\text{Valor a Pagar} = \text{EA} \times \text{VM}^2\text{ZGH}$$

EA = Estacionamientos adicionales

VM²ZGH = Valor Metro Cuadrado de la respectiva Zona Geoeconómica Homogénea



ARTÍCULO 8o. REQUISITOS PARA COMPENSACIÓN POR ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES. La información y documentación que el interesado debe aportar en la solicitud del trámite correspondiente es la siguiente:

1. Planos Arquitectónicos de los niveles con estacionamientos en medio digital DWG y PDF debidamente firmados y sellados por la curaduría urbana que adelante el trámite de licenciamiento.

La representación gráfica en cuanto a cotas, cuadros de áreas y cualquier otra información contenida en estos planos deberá ser clara para su lectura.

2. Cualquier otra información que el interesado considere necesaria para la liquidación de la compensación por los estacionamientos adicionales.

PARÁGRAFO. La planimetría allegada al momento de realizar la solicitud del trámite de compensación de estacionamientos adicionales, deberá contener como mínimo la siguiente información en el cuadro de áreas:

- a) Cantidad de unidades de vivienda del proyecto.
- b) Cantidad de estacionamientos para habitantes y propietarios.
- c) Cantidad de estacionamientos adicionales para habitantes y propietarios. Cuando correspondan a

estacionamientos adicionales por medio de duplicadores o multiplicadores, debe estar especificado en el cuadro cuántos están ubicados en estos elementos mecánicos y cuantos sobre losa fija.

d) Cantidad de estacionamientos para visitantes requeridos de acuerdo al artículo 219 del Acuerdo 0373 del 2014, incluyendo los exigidos para movilidad reducida.

e) Cantidad de estacionamientos para bicicletas.

f) Cantidad de estacionamientos para motos.

g) Los estacionamientos de propietarios, visitantes y movilidad reducida deben estar debidamente numerados e identificados en los planos y, en caso de corresponder a estacionamientos adicionales con duplicadores o multiplicadores, deben estar debidamente mencionados en los planos,

TITULO IV.

PROCEDIMIENTO.



ARTÍCULO 9o. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD PARA EL CÁLCULO DEL APOORTE URBANÍSTICO POR EDIFICABILIDAD Y COMPENSACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES. En el marco de la solicitud de la licencia urbanística correspondiente y una vez requerido por parte de la Curaduría Urbana el pago de los aportes urbanísticos por edificabilidad y/o el pago de la compensación por estacionamientos adicionales, el interesado podrá iniciar el respectivo trámite de manera virtual o presencial de la siguiente manera:

Virtual:

1. Acceder a los servicios de la Sede Electrónica del Distrito de Santiago de Cali (www.cali.qov.co), aportando los documentos descritos en los requisitos establecidos en el artículo 3 y artículo 8 del presente acto y conforme a las indicaciones descritas en el instructivo dispuesto para el trámite de aportes urbanísticos por edificabilidad y/o compensación por estacionamientos adicionales.

Presencial:

1. Radicar de manera física a través de la Ventanilla de Atención al Ciudadano, mediante los formatos dispuestos para dicho fin que se encuentren vigentes al momento de la radicación, los cuales se encuentran en la Sede Electrónica del Distrito de Santiago de Cali aportando los documentos descritos en los requisitos establecidos en el artículo 3 y artículo 8 del presente acto y conforme a las indicaciones descritas en el instructivo dispuesto para el trámite de aportes urbanísticos por edificabilidad y/o compensación por estacionamientos adicionales.

2. Una vez la solicitud se encuentre radicada en legal y debida forma, el Departamento Administrativo de Planeación, procederá a realizar la verificación de los metros cuadrados adicionales de edificabilidad y/o estacionamientos adicionales, con base en la información contenida en el cuadro de áreas y los planos correspondientes al proyecto.

El área encargada de aportes urbanísticos por edificabilidad y estacionamientos adicionales remitirá las observaciones a que hubiere lugar, de los proyectos urbanísticos objeto del trámite, a la

Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico para que sea tenido en cuenta al momento de la revisión y cumplimiento de la norma urbanística del acto administrativo de licenciamiento.

3. Una vez verificada la información de los metros cuadrados de aporte por edificabilidad y/o estacionamientos adicionales, se emitirá el correspondiente recibo de liquidación, a través de la plataforma electrónica dispuesta para ello, de acuerdo al respectivo trámite, que deberá pagar el interesado en cualquiera de las entidades bancadas que tienen convenio con la Alcaldía de Cali, o herramientas disponibles para el pago.

4. Una vez realizado el pago, el interesado aportará a la Curaduría Urbana el recibo con el timbre del banco o la constancia de pago, para que continúe el trámite de expedición de la licencia urbanística correspondiente.

PARÁGRAFO 1o. En caso de encontrarse algún incumplimiento respecto a la norma urbanística, el Departamento Administrativo de Planeación deberá informar dicha situación a la entidad que se encuentra tramitando el respectivo acto administrativo.

PARÁGRAFO 2o. En el marco de control posterior de revisión de licencias urbanísticas, en caso de evidenciar el incumplimiento de la norma urbanística vigente durante la expedición del acto administrativo, el Departamento Administrativo de Planeación deberá desplegar las actuaciones respectivas ante la Superintendencia de Notariado y Registro para su respectivo control y vigilancia.

TITULO V.

OTRAS DISPOSICIONES.



ARTÍCULO 10. COMPETENCIA. A partir de la información allegada por el solicitante, el Departamento Administrativo de Planeación en función del numeral 4 del artículo [80](#) del Decreto Municipal Extraordinario 0516 del 2016, será el organismo encargado de verificar la cantidad de los metros de aportes urbanísticos por edificabilidad y/o compensación por estacionamientos adicionales.

El valor de referencia del pago de aportes urbanísticos por edificabilidad y compensación por estacionamientos adicionales es el Valor Metro Cuadrado de la respectiva Zona Homogénea Geoeconómica (ZHG). Este valor será establecido anualmente por el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal a través de la Subdirección de Catastro, de conformidad con el numeral 12 del artículo [70](#) del Decreto Municipal Extraordinario 0516 del 2016.



ARTÍCULO 11. PAGO EN DINERO EN EFECTIVO DE LOS APORTES URBANÍSTICOS POR EDIFICABILIDAD O COMPENSACIÓN POR ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES. - El interesado deberá pagar el valor total de los aportes urbanísticos por edificabilidad o compensación por estacionamientos de acuerdo con la liquidación entregada, en las entidades y medios que el Departamento Administrativo de Hacienda disponga para tal fin.

TÍTULO VI.

TÉRMINOS Y VIGENCIA.



ARTÍCULO 12. TÉRMINO. Las solicitudes de aportes urbanísticos por edificabilidad y/o compensación por estacionamientos adicionales se tramitarán en quince (1,5) días hábiles contados a partir de la radicación de documentación en legal y debida forma conforme a los términos establecidos por la Ley 1437 del 2011 y el Decreto Ley 1755 del 2015, los que los sustituyan o modifiquen.



ARTÍCULO 13. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Distrito Especial de Santiago de Cali y deroga todas las disposiciones del Decreto No 411.0.20.[0213](#) del 12 de abril del 2016 “Por el cual se reglamentan los aportes urbanísticos por edificabilidad” y demás disposiciones que sean contrarias al presente acto.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali a los (17) días del mes de Marzo 2023

JORGE IVÁN GÓMEZ OSPINA

Alcalde de Santiago de Cali



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**