

 ALCALDÍA DE PASTO	<b>PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL</b>			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	<b>CIRCULARES</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PAGINA</b>	
26-May-09	01	GD-I-002		

**CIRCULAR 002 DE 2013**  
(12 de Septiembre)

**DE:** Comité Técnico de Planeación Municipal.

**PARA:** Servidores Públicos, Curadores Urbanos y Público en General

**TEMA:** Mayores Aprovechamientos

**FECHA:** 12 de septiembre de 2013

En virtud de lo establecido en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 440 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Comité Técnico de Planeación Municipal, estudió el contenido del Artículo 237 (Mayores Aprovechamientos) del Acuerdo 026 de 2009- Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia concluyó que es necesario emitir circular de interpretación para el caso, para dar claridad a dicho artículo en cuanto a su aplicación en términos de altura para los lotes mayores a 340 m<sup>2</sup>.

El artículo 237 **Mayores Aprovechamientos** define: *"En tratamientos de desarrollo, renovación urbana, redesarrollo, consolidación con densificación, consolidación en corredores y consolidación con cambio de patrón edificatorio, que se espacializan en el plano 13, la Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar un incremento de hasta un 20 % del área construida permitida, siempre y cuando los particulares paguen en dinero, en terreno o espacio público efectivo, a razón del 30% del mayor valor generado por el incremento del aprovechamiento de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997. Los recursos económicos o físicos obtenidos se destinarán a lo establecido en el artículo 85 de la mencionada Ley. Dichos recursos serán administrados por el FONCEP o la entidad que hiciere sus veces."*

Por otra parte el Artículo 235, **Aprovechamientos según Tratamientos** define los índices para aprovechamientos urbanísticos y arquitectónicos según los tratamientos definidos en el Acuerdo 026 de 2009 que se identifican en la tabla correspondiente.

En razón de la normatividad expuesta, el Comité Técnico de Planeación una vez efectuado el análisis correspondiente concluye:

- Para lotes mayores a 340 m<sup>2</sup>, **no procede** el mayor aprovechamiento por cuanto el área que se permite construir mediante la aplicación de la fórmula, superaría el área construida permitida, si se aplicara el índice de construcción incluido el mayor aprovechamiento.

Es decir:



 ALCALDÍA DE PASTO	<b>PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL</b>			
	NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:			
	<b>CIRCULARES</b>			
<b>VIGENCIA</b>	<b>VERSIÓN</b>	<b>CODIGO</b>	<b>PAGINA</b>	
26-May-09	01	GD-I-002		

**CIRCULAR 002 DE 2013**  
(12 de Septiembre)

Para lotes mayores a 340 m<sup>2</sup> la **altura máxima permitida** está definida por la aplicación de la fórmula en el área ocupada según el índice de ocupación.

El Artículo 229 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente define el Índice de Ocupación (Io) en los siguientes términos, así:

El Índice de Ocupación se entiende como la relación entre el **área construida cubierta en Primer Piso y el área útil del predio respectivo**. El Índice de Ocupación esta dado en todos los casos por el Plan de Ordenamiento Territorial, en valores inferiores a uno (1). La fórmula que define dicho índice es:

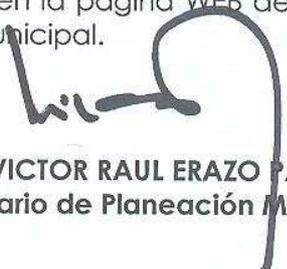
Io: área construida cubierta en 1er. Piso

Área Útil

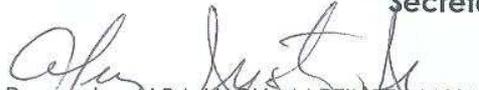
- El índice de ocupación aplicable a lotes mayores de 340 m<sup>2</sup> es el establecido en el Artículo 235 Aprovechamientos según Tratamientos.
- Para lotes menores a 340 m<sup>2</sup> se aplicara el índice de ocupación e índice de construcción.

En virtud de lo expuesto, y en aras de evitar confusiones en la aplicación de las normas en cita, en adelante se aplicará para todos los efectos relacionados con MAYOR APROVECHAMIENTO lo expuesto anteriormente en cuanto a alturas, índice de construcción e índice de ocupación.

La presente circular se publicará en la página WEB del Municipio y en un lugar visible de la Secretaría de Planeación Municipal.

  
**VICTOR RAUL ERAZO PAZ**

Secretario de Planeación Municipal

  
Proyecto. ALBA LUCY MARTÍNEZ MAYA  
Jefe de la Oficina Jurídica