



ALCALDÍA DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUCTIVO:

CIRCULARES

VIGENCIA  
26-May-09

VERSIÓN  
01

CODIGO  
GD-I-002

PAGINA

**CIRCULAR 001 DE 2014**  
(24 de Febrero)

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

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

**TEMA:** Mayores Aprovechamientos predios con área inferior a 340 m2

**FECHA:** 24 de Febrero de 2014

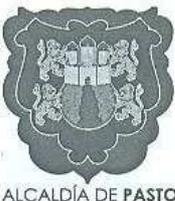
En virtud de lo establecido en los artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 440 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Comité Técnico de Planeación Municipal, estudió el contenido del Artículo 237 (Mayores Aprovechamientos) del Acuerdo 026 de 2009- Plan de Ordenamiento Territorial. Posteriormente en reunión efectuada el día 4 de Febrero, y de acuerdo a lo anotado en el Acta No. 002 de 2014, el citado cuerpo colegiado concluyó que es necesario emitir circular de interpretación con el objeto de dar claridad a dicho artículo en cuanto a su aplicación en materia de altura para los predios con área inferior a 340 m2, en los siguientes términos:

*El artículo 237 establece "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 Secretaria 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 destinaran 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 su parte el artículo 235 del POT fija los aprovechamientos según tratamientos. En la tabla del mismo artículo se establece el índice de ocupación, construcción y altura máxima para lotes con área igual o inferior a 340 metros cuadrados.

A su vez, el parágrafo tercero del artículo 227 del POT establece que "En aprovechamientos arquitectónicos que presenten una menor ocupación se permite alcanzar mayor altura, dentro de los parámetros del índice de

hoy

 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 001 DE 2014**  
(24 de Febrero)

construcción, siempre y cuando el área ocupada no sea inferior a cien (100) metros cuadrados.

De lo anterior se debe tener en cuenta que:

**Primero.-** Para proyectos con área inferior a 340 m<sup>2</sup> se debe aplicar conjuntamente los índices de ocupación, construcción y altura de pisos. Es decir, el proyecto arquitectónico debe cumplir las tres condiciones simultáneamente.

**Segundo.-** El POT da posibilidad de alcanzar mayor altura a la señalada en la tabla del artículo 235. Estos casos se presentan así:

**a.** En la aplicación del párrafo tercero del artículo 227 del Plan de Ordenamiento Territorial, tiene como particularidad que no se puede incrementar los metros cuadrados permitidos dentro de los parámetros del índice de construcción.

**b.** En la aplicación del artículo 237 del POT donde se autoriza mayor área de construcción que la permitida según el índice de construcción se deberá contar con la aprobación de la Secretaria de Planeación Municipal.



**VICTOR RAUL ERAZO PAZ**  
Secretario de Planeación Municipal

  
Proyectó. Diana Cristina Martinez V.  
Jefe de la Oficina Jurídica