

ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PASTO

En uso de sus atribuciones en especial las que le confieren el numeral 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la ley 2079 del 2021, la Ley 136 de 1994, artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 004 de 2015,
y,

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3° numerales 2° y 3°, establece que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines (...) 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 (...)”*

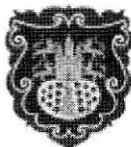
Que el numeral 2° del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, señala que las normas urbanísticas generales *“Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones (...)”*

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro-proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley”.*

Que el artículo 38 ibidem, establece que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.*

Que, a su vez, el artículo 39 de la misma Ley 388 de 1997 establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que en el capítulo 1 del título 4 “Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial”, el Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamenta parcialmente la Ley 388 de



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

1997, en lo concerniente al procedimiento para la formulación y adopción de Planes Parciales.

Que el artículo 2.2.4.1.1 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales y de manera especial, su contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a "tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano", en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que en el artículo 350 del Acuerdo Municipal 004 de 2015 – Plan de Ordenamiento Territorial de Pasto, se señala que "*Dentro del enfoque de ciudad sostenible que optimiza los sistemas urbanos, los planes parciales se transforman en instrumentos idóneos para el desarrollo de zonas especiales del suelo urbano y de expansión urbana que son esenciales para el fortalecimiento del modelo. Las zonas identificadas para el desarrollo de planes parciales de expansión son Aranda, Jamondino, Mijitayo, Chapal y Altamira. En suelo urbano se identifica los Planes Parciales de Desarrollo Loma de Tescual, Panamericana Norte, Loma del Centenario, Torobajo y los planes parciales de redesarrollo identificados en el Plano EE7*".

Que el Documento Técnico de Soporte del Acuerdo Municipal 004 de 2015 define en su punto 3.5.5.16.3 los lineamientos para el desarrollo del Plan Parcial Loma Tescual y señala como su objetivo la "*Integración de la margen derecha del Río Pasto a la dinámica urbana, para la generación de espacio público efectivo con la consolidación de un parque fluvial, un sistema vial paralelo al río y la actualización de los colectores paralelos a la fuente hídrica como soporte del nuevo desarrollo sostenible del sector oriental urbano que integre su área de influencia y que preserve los valores paisajísticos y escénicos de esta área de la ciudad.*"

Que teniendo en cuenta la naturaleza del Plan Parcial Ecotesqual, que conforme a lo determinado en el Acuerdo 004 de 2015 aparece como un "plan parcial de desarrollo urbano, ambiental y paisajístico" los promotores presentaron la formulación del plan parcial con el nombre a Plan Parcial ECO-TESCUAL.

Que el Plan Parcial "ECO-TESCUAL" se encuentra en su totalidad sometido al tratamiento de desarrollo, con un área bruta de 1.077.063 metros cuadrados, de los cuales 200.025,27 metros cuadrados se encuentran en suelo de expansión y 877.037,73 metros cuadrados en suelo urbano.

Que dada la conformación de los predios que involucra el área de planificación del Plan Parcial ECO-TESCUAL, al tener suelo de expansión dentro de su área resulta procedente la adopción del presente instrumento, con el fin de incluir la totalidad del predio al desarrollo urbano como requisito previo para el trámite de la licencia de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 43 del Acuerdo 004 de 2015.

Que los predios que conforman el área de planificación del Plan Parcial, son los siguientes:



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 210 DE 2023

(77 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

No,	CÓDIGO PREDIAL	ÁREA (M2)
1	52001010500350033000	316.982,70
2	52001010500350039000	9.459,43
3	52001010500350034000	241,30
4	52001010500350035000	242.517,06
5	52001000200140132000	165.907,80
6	52001000200140131000	33.317,24
7	52001010500350032000	477.326,53

Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

a.) Expedición de determinantes: El 28 de octubre de 2015, mediante Concepto según oficio No. 1510/0607-2015, la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Pasto, definió las determinantes para la formulación del Plan Parcial "Loma de Tescual".

b.) Radicación de la Formulación del Plan Parcial: el día 20 de octubre de 2021, mediante oficio con radicado 202118009 se entregó la documentación de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

c.) Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el numeral 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación de Pasto, adelantó la fase de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", para lo cual se llevaron a cabo las siguientes acciones específicas:

1. Fase convocatoria: Se citó a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial el 21 de octubre de 2021, con el fin de socializar el proyecto y dar la oportunidad a los mismos de presentar inquietudes, recomendaciones y observaciones de considerarlo pertinente. En el desarrollo de estas acciones se realizaron y remitieron citaciones, notificaciones personales, avisos y publicaciones a través de correo certificado, publicación en el diario regional "Diario del Sur" y en la página web de la Alcaldía de Pasto www.alcaldiadepasto.gov.co.

2. Fase informativa: Se llevó a cabo reunión el día 26 de octubre del 2021 en el salón Coopernal ubicado en la Cra. 24 #23-29 del municipio de Pasto, Nariño, a la cual asistieron los vecinos y propietarios, tal como aparece en el acta de reunión de socialización del Plan Parcial. Adicionalmente, se incluyó en la página web de la Alcaldía Municipal, el Documento Técnico de Soporte -DTS y la cartografía de soporte del plan parcial para consulta de la ciudadanía.

Los soportes del proceso de información obran en el expediente del Plan Parcial.

a) La Empresa de Obras Sanitarias de Pasto – Empopasto S.A. E.S.P., mediante oficio con número de radicado 20203300128901 del 11 de agosto del 2020 otorgó la "factibilidad técnica condicionada para abastecer alrededor de doce mil (12.000) nuevas soluciones desde los sectores hidráulicos adyacentes a la zona del proyecto, como son Centenario bajo, Centenario medio y el sistema Piedras — tanque Aranda. Y según oficio



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

20203300045021 se contempla la factibilidad de ampliación a 16000 unidades de vivienda.

Que en virtud de lo anterior la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Pasto, expidió concepto de viabilidad mediante la Resolución No. 313 del 19 de noviembre de 2.021 para la formulación del Plan Parcial "ECO-TESCUAL".

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, el Plan Parcial "ECO-TESCUAL" es objeto de concertación ambiental, como quiera que está dentro de las situaciones que se describe en el artículo 2.2.4.1.2.1 del decreto 1077 de 2015, el cual señala:

"2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana".

Que mediante comunicación con radicación No. 1510-0812-2021 del 23 de noviembre de 2021 la Secretaría de Planeación municipal, solicitó a la Corporación Autónoma de Nariño - CORPONARIÑO la concertación ambiental del Plan Parcial "Eco-Tescual".

Que, de acuerdo con lo señalado, en la Resolución No. 673 de 28 de noviembre de 2022, se declararon concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial "ECO-TESCUAL" entre CORPONARIÑO y la Secretaría de Planeación Municipal, tal como consta en el expediente del Plan Parcial.

Que el Plan Parcial Eco Tescual estableció zonificación de riesgo por movimientos en masa y subsidencia, de acuerdo con ESTUDIO DE AMENAZA VULNERABILIDAD Y RIESGO: PLAN PARCIAL ECO-TESCUAL, consultoría geotécnica para definición de áreas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de acuerdo al decreto 1077 de 2015 y a la guía metodológica para estudios de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo del Servicio Geológico Colombiano, Elaborado por Suelos Estructura Ingenieros Consultores S.A.S, febrero de 2022, los cuales fueron concertados con la Corporación Autónoma Regional CORPONARIÑO en atención a las determinantes ambientales las cuales se constituyen en normas de superior jerarquía en el Ordenamiento Territorial de conformidad con lo señalado en la Ley 388 de 1997.

Que el Plan Parcial Eco Tescual estableció zonificación de riesgo por movimientos en masa y subsidencia, de acuerdo con la ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGOS POR REMOCIÓN EN MASA, INUNDACIONES Y AVENIDAS TORRENCIALES EN EL MUNICIPIO PASTO, EN EL MARCO DEL DECRETO NO. 4106 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2005 POR EL CUAL SE DECLARA SITUACIÓN DE DESASTRE Y EN CUMPLIMIENTO DEL PLAN INTEGRAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DEL VOLCAN GALERAS. Contrato No. 9677-PPAL001-1118-2020, consultoría contratada por la UNGRD 2021.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

Que el contenido del presente acto administrativo consolida los pronunciamientos de los conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos y entidades municipales y regionales con competencia en el asunto conforme a lo previamente señalado.

Que la Secretaría de Planeación Municipal verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 004 de 2015 y las determinantes, de conformidad con el concepto de viabilidad emitido para el Plan Parcial, Resolución No. 313 del 19 de noviembre de 2.021

Que el presente Decreto se ha sometido a Consulta Pública en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 457 de 14 de diciembre de 2021.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO ÚNICO

DE LA FORMULACION Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo "Eco Tescual", conformado por los predios que se relacionan a continuación, identificados por códigos catastrales así:

No,	CÓDIGO PREDIAL	ÁREA (M2)
1	52001010500350033000	316.982,70
2	52001010500350039000	9.459,43
3	52001010500350034000	241,30
4	52001010500350035000	242.517,06
5	52001000200140132000	165.907,80
6	52001000200140131000	33.317,24
7	52001010500350032000	477.326,53

El área de planificación se encuentra espacializada en el plano BC04.

ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL. Forman parte del Plan Parcial Eco Tescual los siguientes documentos:

1. ANEXO 1. Documento Técnico de Soporte. El documento técnico de soporte contiene las conclusiones de los estudios que justifican las determinaciones que adopta el Plan Parcial.

2. ANEXO 2. Cartografía Oficial. El Presente decreto adopta la cartografía oficial desarrollada por el consultor, concertada con la Corporación Autónoma y validada por la Secretaría de planeación y que se relaciona a continuación:



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO ⁰²¹⁰ DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ESTRUCTURA	CÓDIGO	NOMBRE
Cartografía Base	BC04	Ámbito del Plan Parcial Eco Tescual
	BC05_	Límites de predios plan parcial Eco Tescual
Estructura Ambiental	EA17	Suelo de protección
	EA19	Estructura Ecológica
Gestión del Riesgo	R25	Condición de amenaza por inundación
	R27	Amenaza por Avenida Torrencial
	R34	amenaza por el fenómeno de movimientos en masa
	R38	Zonificación del Riesgo por movimientos en masa y subsidencia
	R40	Medidas de intervención del Plan Parcial
	R41	Zonas de Riesgo con obras de mitigación.
	F63	Zonas de Anegamiento
Propuesta urbanística	F07	Red Sanitaria
	F47	Unidades de Gestión
	F48	Pliego Urbanismo actual
	F49	Espacio Público
	F51	Red vehicular y peatonal
	F52	Entorno Equipamiento y Espacio Público
	F53	Red de movilidad peatonal
	F57	Usos del suelo
	F59	Cargas urbanísticas
	F60	Cesión anticipada coordinadas
	F61	Cortes AA y BB
	F62	Cortes C y D de la propuesta urbanística

3. ANEXO 3 Estudio de Amenaza por Inundación .

4. ANEXO 4 Subsidencia

5. ANEXO 5 Estudio de amenaza por Lahares y avenidas torrenciales.

6. ANEXO 6 Estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por el Fenómeno de Remoción En Masa.

7. ANEXO 7 Diseño Muros

8. ANEXO 8 Diseño Vial

9. ANEXO 9 Reparto de Cargas y Beneficios

10. ANEXO 10 Coordenadas del ámbito

ARTÍCULO 3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El objetivo general del plan parcial Eco Tescual es implementar el modelo de ordenamiento del territorio adoptado en el Plan de Ordenamiento Territorial, desarrollando un proyecto urbano integral, que articule de manera eficiente los instrumentos de ordenamiento territorial y de gestión del suelo.

ARTÍCULO 4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS. Los objetivos específicos a desarrollar con el Plan Parcial Eco Tescual son los siguientes:

1. Generar un planteamiento urbano que promueva la multiplicidad de usos en los primeros pisos, procurando la seguridad del peatón, recuperando la calle y los espacios públicos como lugares de encuentro y seguros para todos los grupos poblacionales que puedan llegar a converger en el plan.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

2. Establecer un trazado urbano que respete las condiciones topográficas del lugar, a través de sistemas de terrazas urbanizables, conectadas entre sí, mediante circuitos peatonales y acompañada de un sistema de parques y alamedas.
3. Estructurar un sistema de espacio público útil que se articule con el corredor ecológico de transición rural Morasurco – Cabrera, con el fin de establecer lugares de esparcimientos de diferentes escalas y usos.
4. Respetar los elementos ambientales estructurantes en el área de planificación, generando un urbanismo que responda a las determinantes ambientales y a los elementos preexistentes, como lo son las franjas de protección de los cuerpos de aguas, las áreas de bosque y que proteja las áreas correspondientes a anteriores explotaciones del subsuelo.

ARTÍCULO 5. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Las áreas generales del Plan Parcial Eco Tescual se encuentran establecidas en el siguiente cuadro:

PLAN PARCIAL ECOTESCUAL	ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	% ÁREA NETA URBANIZABLE
Área bruta	1.077.063		
Suelo No Objeto de Reparto SNOR	3.860		
Área bruta objeto de reparto	1.073.203	100%	
Franja de protección hídrica río Pasto	17.579	1,64%	
Servidumbre líneas alta tensión	34.290	3,20%	
Suelo de protección por presencia de Socavones	14.160	1,32%	
Suelo de protección corredor ecológico con pendiente mayores a 45°	139.816	13,03%	
Suelo de protección pendientes mayores al 45°	8.811	0,82%	
Suelo de protección por condición de riesgo	60.256	5,61%	
Franja de protección hídrica escorrentías	18.743	1,75%	
Vía arterial	114.004	10,62%	
Vía arterial pedagógico	1.261	0,12%	
Total Cargas generales	408.921	38,1%	
Área neta urbanizable	664.282	61,9%	
Total Espacio público	224.628		33,82%
Equipamiento	37.167		5,6%
Vías locales	52.438		7,89%
Total, Cargas locales	314.233		
VIP 20.78 % del área Útil	72.762		
Otros usos	277.286		
Área útil	350.048		

El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el mapa F48 denominado Urbanismo Actual que hace parte del presente decreto.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

0.2 10
DECRETO DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 6. SUELO DE PROTECCIÓN. El suelo de protección del área de planificación del Plan Parcial Eco Tescual se identifica en el Plano EA10.

TÍTULO II.

DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL Y LA GESTIÓN DEL RIESGO

CAPÍTULO I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

ARTÍCULO 7. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL. La estructura Ecológica Municipal en el Plan Parcial Eco Tescual se encuentra conformada por las áreas de especial importancia ecosistémica, áreas de calidad ambiental y paisajística y corredores ecológicos.

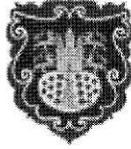
ARTÍCULO 8. ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA. Forman parte de las áreas de especial importancia eco sistémica en el Plan Parcial Eco Tescual la franja de protección hídrica del Río Pasto, las franjas de protección hídrica de escorrentías y los sistemas de drenaje pluvial sostenible, los cuales se encuentran identificados en el plano EA10 denominado Suelo de Protección.

ARTÍCULO 9. SISTEMAS DE DRENAJE PLUVIAL SOSTENIBLE. En la expedición de las licencias de urbanización del Plan Parcial Eco Tescual y en especial de los diseños de drenaje se deberá garantizar el desarrollo y construcción de Sistemas Urbanos de Drenaje Pluvial Sostenible en los espacios públicos y privados del proyecto, los cuales deberán tener una capacidad de recolección mínima del 25% y la respectiva conexión a los pasos previstos a través de la vía arteria denominada AV 1 de la propuesta urbanística mapa F48.

ARTÍCULO 10. LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL SOSTENIBLE. Los lineamientos para la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible son los siguientes:

1. Se deberán resolver los pasos de drenaje superficial en las tres quebradas y en el anegamiento de la zona de canteras, adicionalmente se deberán resolver los restantes necesarios como resultado del proceso de urbanización, con el fin de dar conexión al agua de la parte alta de la montaña y el valle del Río Pasto.
2. Para el drenaje del polígono de la zona de anegamiento se deberán establecer mínimo 2 pasos para mejorar la conducción de las aguas difusas haciendo énfasis en las aguas sub superficiales; el propósito es mejorar la conducción hacia los pasos que se implementen sobre la vía arterial.
3. Para los flujos sub superficiales que se han creado por modificaciones en el terreno por canteras o por la futura obra de la vía, se deberán resolver en el sistema a través de un sistema de filtros que permita conducir estos flujos.

ARTÍCULO 11. ÁREAS DE CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA. Forman parte de las áreas de calidad ambiental y paisajística en el plan parcial Eco Tescual los parques, zonas verdes, áreas de control ambiental de los perfiles viales y Antejardines.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

Las normas específicas para la construcción e intervención de las áreas de calidad ambiental y paisajística se encuentran establecidas en los sistemas de espacio público y movilidad del presente Decreto.

ARTÍCULO 12. CORREDORES ECOLÓGICOS. Las áreas de corredor ecológico coadyuvan a la protección ambiental de la cuenca media del Río Pasto y por sus características especiales deberán ser destinados a la protección ambiental.

Los corredores ecológicos se encuentran espacializados en el mapa EA19.

CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL RIESGO

ARTÍCULO 13. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A FENÓMENOS AMENAZANTES. En concordancia con el artículo 88 del Acuerdo 004 de 2015, el Plan Parcial Ecotesucual con base en sus estudios de riesgo del fenómeno de movimiento en masa y subsidencia y los estudios desarrollados por la UNGRD, sobre avenidas torrenciales, lahares e inundaciones identificó sobre su área de desarrollo las siguientes áreas expuestas a fenómenos amenazantes:

- Áreas expuestas al fenómeno amenazante de movimientos en masa
- Áreas expuestas al fenómeno amenazante de inundación.
- Áreas expuestas al fenómeno amenazante de avenidas torrenciales.
- Áreas expuestas al fenómeno amenazante de flujo lahares.
- Áreas expuestas al fenómeno amenazante de subsidencia

ARTÍCULO 14. ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA FRENTE AL FENÓMENO AMENAZANTE DE REMOCIÓN DE MASA. Los movimientos en masa definidos como procesos de deslizamientos o fallas de taludes o laderas, derrumbes entre otros en los cuales se incluyen todos aquellos movimientos ladera abajo de una masa de roca, de detritos o de tierras por efectos de la gravedad.

Las áreas en condición de amenaza por el fenómeno de movimientos en masa se identifican en el mapa R34 con base en la cartografía del diagnóstico de los estudios de riesgo.

ARTÍCULO 15. CATEGORIZACIÓN DEL RIESGO PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA EN ALTO, MEDIO Y BAJO. El riesgo para las áreas en condición de amenaza por el fenómeno de movimientos en masa, se ha categorizado de la siguiente forma:

1. El área de las manzanas número 13, 18, 20, 22 se clasifica como Riesgo alto mitigable.
2. El área de las manzanas 6, 7, 13, 14, 19, 21 y 22 se clasifica como riesgo medio mitigable.

De acuerdo a lo anterior aquellos elementos que se han categorizado como de riesgo alto y medio corresponden, a elementos que tienen una vulnerabilidad alta o media, esto debido a su ubicación dentro de las zonas de exposición.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

Las áreas de riesgo medio están presentes en la red vial en V03 al norte entre manzanas 6, 7 y 13; V04 desde al acceso en la vía arterial AV1 hasta la manzana 6,13,19 y 21 Y al sur en vía Arteria AV1 e igualmente en la red de acueducto, alcantarillado y en la red eléctrica, debido a que en aquellos elementos donde la vulnerabilidad es alta o media, la categorización del riesgo también es alta o media.

La categorización del riesgo por movimientos en masa se espacializa en el mapa R38 Zonificación del Riesgo por movimientos en masa y subsidencia de los estudios de riesgo.

ARTÍCULO 16. RIESGO ALTO MITIGABLE Y NO MITIGABLE PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA. Una vez categorizado el riesgo, se definen las áreas de riesgo mitigable que se ubican en áreas útiles de las manzanas y vías descritas en el artículo anterior.

Por otra parte, se definen Áreas de riesgo No mitigable en áreas que no son susceptibles de procesos urbanísticos de acuerdo al mapa R38 Zonificación del Riesgo por movimientos en masa y subsidencia

PARÁGRAFO. Las construcciones que se proyecten en las zonas identificadas con condición de amenaza, que por su ubicación en las manzanas número 13,18, 20, 22 clasificadas como riesgo alto mitigable y el área de las manzanas 6,7,13,14,19,21y 22 clasificada como riesgo medio mitigable, deberán presentar estudios completos donde se establezcan los diseños definitivos de las obras de mitigación, las cuales se verificarán para la expedición de la licencia de urbanismo en concordancia con la resolución 1025 de 31 de diciembre de 2021, del Ministerio de vivienda Ciudad y Territorio, la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 17. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA. Teniendo en cuenta la ubicación de las zonas de riesgo alto y medio y de acuerdo a las proyecciones de cada uno de las infraestructuras que allí se ubicarán, se han definido las medidas de mitigación a implementar, las cuales corresponden a medidas de tipo estructural y/o obras de estabilización.

Las medidas de mitigación correspondientes a estabilización del terreno a implementar son:

1. Muros de contención estableciendo 3 secciones tipo, estos muros cuentan con alturas totales de 4.40m, 5.50m y 6.40m, desplantes mínimos de 1.50m y cimentaciones superficiales (zapatas corridas tipo zarpa), además de acuerdo a las condiciones presentadas en cada punto específico se hace necesario implementar pilotes como estructuras antideslizantes para los muros de contención.
2. Perfilamiento o secciones de corte en zonas específicas del proyecto, con especificación del perfil geotécnico identificado en los estudios y la pendiente de corte del talud con el fin de mantener la estabilidad del mismo de acuerdo a las condiciones presentadas.
3. Como protección contra la erosión en las áreas definidas en el numeral anterior, se deberá realizar empradizado, geomanto o biomanto permanente y la implementación de estructuras hidráulicas que permitan un control de aguas superficiales y de infiltración.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL
MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 18. ÁREAS EN CONDICIÓN DE AMENAZA POR EL FENÓMENO AMENAZANTE DE INUNDACIÓN. Se identifica como área en condición de amenaza por inundación el área ubicada en la margen derecha del río Pasto localizada en el ámbito del Plan Parcial ECO-TESCUAL.

El área en condición de amenaza por el fenómeno amenazante de inundación se encuentra espacializada en el mapa R25 con base en los estudios de riesgo

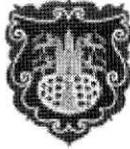
ARTÍCULO 19. RIESGO POR EL FENÓMENO AVENIDAS TORRENCIALES E INUNDACIONES. Las avenidas torrenciales son fenómenos que ocurren en ríos de montaña, originado por eventos intensos de precipitación, y que puede o no contener un componente sólido en el medio de transporte entendiéndose agua en condiciones de inundación o crecientes, y mezcla de agua y sólido para flujos de lodos, el cambio de las dinámicas de flujo, pueden resultar en condiciones con un elevado daño potencial, ocurriendo de manera repentina. La identificación del riesgo por los fenómenos amenazantes de avenidas torrenciales e inundaciones tuvo como insumo los estudios básicos de riesgo realizados por la Unidad Nacional de Gestión Del Riesgo, UNGRD: Elaboración de estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgos por remoción en masa, inundaciones y avenidas torrenciales en el municipio pasto, en el marco del Decreto No. 4106 del 15 de noviembre de 2005 por el cual se declara situación de desastre y en cumplimiento del plan integral de gestión del riesgo del Volcán Galeras. Contrato No. 9677-ppal001-1118-2020, consultoría contratada por la UNGRD 2021.

ARTÍCULO 20. RIESGO POR EL FENÓMENO DE LAHARES. Los lahares son flujos gravitacionales que se forman en las laderas de un volcán y corresponden a una mezcla de sedimentos entre 40% a 60% de concentración en agua. Es un fenómeno que corresponde a uno de los procesos volcánicos destructivos y letales, debido a su alta energía y movilidad. La incidencia del fenómeno de lahares se estableció con base en la Elaboración de estudios detallados de riesgo por lahares en la microcuenca del río Pasto, entre el hospital infantil y sector Torobajo en el municipio de Pasto, en el marco del Decreto No. 4106 del 15 de noviembre de 2005 por el cual se declara situación de desastre y en cumplimiento del plan integral de gestión del riesgo del Volcán Galeras. Contrato UNGRD No. 9677-ppal001-1044-2020.

ARTÍCULO 21. CATEGORIZACIÓN DE AMENAZA PARA AVENIDAS TORRENCIALES. La zonificación de la amenaza en el área de planificación, tuvo como insumo los resultados que arrojó el estudio detallado de riesgo por lahares en la microcuenca del Río Pasto, entre el hospital Infantil y sector Torobajo en el municipio de Pasto. La categorización de la amenaza por avenidas torrenciales de acuerdo al Informe de Amenaza por Avenida Torrencial Municipio de Pasto Escala 1:2.000 se espacializa en el mapa R27 y se categoriza de la siguiente forma:

La amenaza alta por evento de avenida torrencial se desarrolla entre otras sobre las geoformas fluviales de Valle aluvial de inundación (Fvi), dado que, es el canal por donde transcurre el flujo torrencial proveniente del río Pasto. Esta amenaza se caracteriza por asociarse a un periodo de retorno de 5 años.

Si en un lugar determinado el IDF iguala o excede los $50 \text{ m}^3/\text{s}^2$ la probabilidad de colapso es significativa y dicho punto se categoriza como amenaza alta



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

Si en un lugar determinado el IDF es mayor o igual a $1 \text{ m}^3/\text{s}^2$, pero menor a $50 \text{ m}^3/\text{s}^2$, indican que la probabilidad de que se genere colapso leve es considerable, pero la probabilidad de daño estructural leve es baja, entonces se clasificará dicho punto como amenaza media.

Si en un lugar determinado el IDF no alcanza los $1 \text{ m}^3/\text{s}^2$, implica que hay baja probabilidad de que se genere daño estructural, por lo que ese lugar se categoriza como amenaza baja.

ARTÍCULO 22. RIESGO ALTO MITIGABLE O NO MITIGABLE PARA AVENIDAS TORRENCIALES. Dentro del mapa de condición de riesgo el área del plan parcial Eco Tescual no presenta áreas en condición de riesgo por avenidas torrenciales, pero presenta área en condición de amenaza, frente a ello el plan no ocupará con desarrollo urbanístico las mencionadas áreas con categoría de condición de amenaza.

ARTÍCULO 23. ACCIONES Y MEDIDAS NO ESTRUCTURALES DE MITIGACIÓN PARA LOS FENÓMENOS DE INUNDACIÓN, AVENIDAS TORRENCIALES Y LAHARES. La Administración Municipal gestionará la cesión anticipada al municipio de Pasto de las áreas afectadas por la amenaza alta y media por avenidas torrenciales y lahares - áreas fuera del ámbito, como parte integral del parque del Río Pasto, margen derecha.

ARTÍCULO 24. MEDIDAS ESTRUCTURALES PARA LAS ÁREAS EXPUESTAS AL FENÓMENO AMENAZANTE DE INUNDACIÓN, AVENIDA TORRENCIAL Y LAHARES. Como obras de mitigación para las áreas expuestas al fenómeno de inundación, avenida torrencial y lahares se establecen las siguientes medidas estructurales que en coordinación con la Administración municipal deben adelantar los desarrolladores de las diferentes Unidades de Gestión:

1. Construcción del Eje Arterial AV1, Paseo Río Pasto, cuyo diseño contempla la mitigación del fenómeno de inundación del río mediante cota elevada y muro de contención, constituyéndose en obra hidráulica, sobre el nivel máximo de inundación, de acuerdo con lo especificado en los mapas R40 Medidas de intervención del Plan Parcial y R41 Zonas de riesgo con obras de mitigación y los pre diseños del Documento Técnico de Soporte.
2. Manejo de aguas lluvias mediante la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible SUDS.
3. Construcción del interceptor derecho del río Pasto, el cual complementa el sistema de aguas residuales de la ciudad.

PARÁGRAFO. - Los desarrolladores son responsables de implementar Sistemas de Drenaje Sostenible, SUDS con el fin de tratar las áreas construidas y las áreas no construidas privilegiando el control de escorrentía.

ARTÍCULO 25. RIESGO PARA EL FENÓMENO DE SUBSIDENCIA Y COLAPSO DE SUELO EN ALTA, MEDIA Y BAJA. La subsidencia se define como un movimiento lento y paulatino de la superficie del terreno, a su vez los colapsos son manifestaciones repentinas y súbitas cuando se alcanza una situación límite en la resistencia del material.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

El fenómeno de subsidencia y colapsos en el municipio de Pasto evoluciona desde el interior de las cavidades de túneles hacia el exterior, no siendo inducido, en la gran mayoría de los casos, por sobrecargas superficiales, sino ocasionado por procesos de degradación interna de la cavidad o túnel que genera desprendimientos internos progresivos del techo y paredes hasta alcanzar el área de influencia de las cargas superficiales, momento en el cual se manifiesta en superficie de manera repentina.

Las áreas afectadas por el fenómeno amenazante de subsidencia se especializan en el mapa R38, denominado zonificación del Riesgo por movimientos en masa y subsidencia

ARTÍCULO 26. RIESGO ALTO MITIGABLE O NO MITIGABLE PARA SUBSIDENCIA Y COLAPSO. Con el objeto de determinar los posibles efectos que puede causar, se establecieron los siguientes niveles de riesgo:

Se establecieron tres niveles de riesgo por subsidencia de socavones en la zona de estudio, alto, medio y bajo.

El nivel de riesgo alto, corresponde a zonas comprobadas de socavones donde los factores de seguridad a tensión son mínimos y por ende se prohíbe la construcción directa de infraestructura sobre la superficie del terreno.

El nivel de riesgo medio, corresponde a las zonas aledañas a aquellas de presencia de socavones donde las deformaciones tienen influencia y por ende se prohíbe la construcción directa de infraestructura, sin embargo, es posible la destinación de parques o corredores ambientales.

Las zonas de riesgo bajo son aquellas en las cuales no se comprueba presencia de socavones y no tiene restricciones constructivas.

El uso de esta zona se define como una zona de parques o corredores ambientales.

ARTÍCULO 27. MEDIDAS DE INTERVENCIÓN PARA SUBSIDENCIA. Las zonas de riesgo alto y medio por subsidencia son aquellas donde no es posible la construcción de infraestructura civil directamente sobre el terreno sin la implementación de las siguientes obras y medidas de mitigación del riesgo:

1. Destinación del área afectada a espacio público libre de construcciones de acuerdo con el plano R38 Zonificación del Riesgo por movimientos en masa y subsidencia.
2. Proyección de estructuras que eviten la construcción directa de infraestructura civil sobre el terreno con presencia comprobada de socavones, en el caso específico de construcción de viaductos, este tipo de estructura será proyectada en sistemas estructurales de disipación especial de energía (DES), con sistema de cimentación profunda que permita transmitir los esfuerzos a estratos del suelo por debajo de los 10 metros de la zona de influencia de los socavones.

ARTÍCULO 28. MEDIDAS NO ESTRUCTURALES PARA SUBSIDENCIA. Las medidas de mitigación no estructurales comprenden acciones relacionadas con la regulación de usos de suelo, fortalecimiento institucional, educación y preparación de la comunidad. Las medidas de mitigación para la reducción del riesgo por subsidencia en el plan parcial Ecotescual son:



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

1. Limitar de manera estricta las prácticas de extracción de material o excavaciones producto de actividades de minería en el área del plan parcial.
2. Señalización de las áreas de espacio público que presenten afectación según lo señalado en el mapa R38 Zonificación del Riesgo por movimientos en masa y subsidencia.

ARTÍCULO 29. RETIROS O SERVIDUMBRES DE LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN. De conformidad con lo establecido por la resolución número 90708 del 30 de agosto de 2013 y sus modificaciones, por la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas–RETIE., la distancia del retiro y/o servidumbre fue establecida en 15 metros y corresponde a lo contenido en los mapas EA31 del Acuerdo 004 de 2015 y en los mapas EA16 y F48 del Plan Parcial. El área total de retiro por servidumbre derivada de las redes de alta tensión es de 34.290 m².

TITULO III.

DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.

CAPÍTULO I.

SISTEMA DE SERVICIOS

ARTÍCULO 30. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos del Plan Parcial Eco Tescual cumple la función de garantizar el abastecimiento y tratamiento adecuado del recurso hídrico, así como el acceso a los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario, telecomunicaciones, saneamiento básico, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área.

En desarrollo del Plan Parcial, es responsabilidad del urbanizador y/o constructor garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos, con base en los requisitos establecidos por parte de la Empresa de Obras Sanitarias de Pasto – Empopasto S.A. E.S.P, a través de los oficios con número de radicado 20203300128901 y 20203300045021

De igual forma respecto de los documentos expedidos empresas de energía eléctrico y gas domiciliario, los cuales serán exigencia para la expedición de las respectivas licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO: Para la etapa de certificación de disponibilidad de servicios y bases técnicas de diseño, se deberá dar a conocer a las empresas la información detallada de la demanda requerida, de acuerdo con las densidades de población, viviendas por hectárea y usos del suelo definidos en el presente decreto

ARTÍCULO 31. LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE GAS, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES. Los elementos de los componentes de Gas, Energía Eléctrica y Telecomunicaciones se deberán construir de acuerdo con los estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y de



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

conformidad con las bases técnicas de diseño que emita el prestador del servicio público. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en nuevos proyectos de urbanización los prestadores de servicios deberán extender sus redes subterráneas.

ARTÍCULO 32. LOCALIZACIÓN DE ESTRUCTURAS DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES. La localización de estructuras y equipos de telecomunicaciones deberán cumplir lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la normatividad nacional que rige la materia.

CAPÍTULO II.

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 33. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad en el Plan Parcial Eco Tescual está conformado por el subsistema de infraestructura vial y subsistema de estacionamientos.

ARTÍCULO 34. SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL. En el Plan Parcial Eco Tescual el subsistema de infraestructura vial está conformado por los siguientes elementos:

1. Vías arteriales.
2. Vías Locales.
3. Ciclorutas.

ARTÍCULO 35. VÍAS ARTERIALES. Las vías de la malla vial arterial del Plan Parcial Eco Tescual se relacionan a continuación:

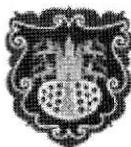
VÍAS ARTERIALES			
TIPO-DE-PERFIL	NOMBRE-DE-LA-VÍA	CATEGORIA-POT	TRAMO
Vía Arterial	Vía Arterial-AV1	A1	Tramo-1
Vía Arterial	Vía Arterial-AV2	A2	Tramo-2
Vía Arterial	Vía Arterial-AV3	A2	Tramo-3

Las vías arteriales se espacializan en el Plano F51.

ARTÍCULO 36. VÍAS LOCALES. Las vías de la malla vial local del Plan Parcial Eco Tescual se relacionan a continuación:

VIAS-LOCALES		
TIPO-DE-PERFIL	NOMBRE-DE-LA-VIA	CATEGORIA-POT
Vía local	Vía local-LV1	L1
Vía local	Vía local-LV2	L1
Vía local	Vía local-LV3	L1
Vía local	Vía local-LV4	L1

Las vías locales se espacializan en el Plano F51.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 37. CICLORUTAS. El Plan Parcial Eco Tescual prevé el desarrollo de ciclorutas sobre la vía arterial AV1. El diseño y construcción de dichas ciclorutas deberá tener en cuenta el anexo de perfiles viales Plan Parcial Eco Tescual y proveer la protección de seguridad vial con respecto a la calzada vehicular.

ARTÍCULO 38. SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS. El subsistema de estacionamientos está conformado por los siguientes elementos:

1. Parqueo en vía de acuerdo con la reglamentación a que haya lugar.
2. Parquaderos privados con el cumplimiento de las cuotas de parqueo establecidas en el POT.

CAPÍTULO III.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 39. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El sistema de equipamientos del Plan Parcial Eco Tescual tiene como objetivo garantizar el acceso de la población a diferentes servicios sociales y se conforma por las áreas definidas como cesiones públicas para equipamientos que se espacializan en el Mapa F52, y se relacionan en la siguiente tabla:

ID	NOMBRE	CÓDIGO	ÁREA M2
1	Cesión Equipamientos	EQ 1	24.552
2	Cesión Equipamientos	EQ 2	12.615
TOTAL			37.167

ARTÍCULO 40. NORMA URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTOS. En la construcción de equipamientos se deberá tener en cuenta la normatividad de edificabilidad establecida en el Artículo 188 del Acuerdo 004 de 2015.

CAPÍTULO IV.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 41. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público del Plan Parcial Eco Tescual, busca garantizar el equilibrio entre los espacios privados y los espacios libres de uso público colectivo, permitiendo la continuidad espacial entre las diferentes zonas y la preservación e integración de los elementos ambientales que conforman el área.

ARTÍCULO 42. COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Forman parte del sistema de espacio público en el Plan Parcial Eco Tescual los siguientes componentes:

1. Subsistema de elementos constitutivos:

A. Elementos constitutivos construidos:

- Áreas de articulación y encuentro: Conforman esta clasificación en el Plan Parcial Eco Tescual la estructura de parques compuesta de la siguiente forma:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

CÓDIGO	ELEMENTO	ÁREA M2
EP14	Parque Urbano central	40.125,16
EP7		6.855,43
EP1	Áreas de borde	10.938,63
EP2		2.052,89
EP3		23.592,80
EP4		1.890,54
EP5	Parques locales.	7.405,80
EP6		4.022,57
EP8		599,74
EP9		2.738,68
EP10		1.023
EP11		4.308,14
EP12		2.696,01
EP13		1.758,71
EP15		7.679,39
EP16		193,02
EP17		6.855,43
	Subtotal	124.136,20
EPCE1	Parques corredores ecológicos	2.503,13
EPCE2		14498,23
EPCE3		13.585,95
EPCE4		3931,38
EPCE5		5.943,49
EPCE6		23.119,02
EPCE7		36910,37
	Subtotal	100.491,57
	TOTAL ESPACIO PÚBLICO	224.628,00

B. Parque Lineal del Río Pasto. Ubicado en la margen Derecha, por fuera del ámbito del Plan Parcial, constituye el área predial susceptible de ser objeto de cesión anticipada al municipio por parte de sus propietarios, en una extensión de 17 hectáreas.

2. Subsistema de elementos complementarios: Forman parte de esta clasificación los siguientes elementos:

1. Señalización
2. Arbolado
3. Arborización en perfiles viales
4. Zonas de control ambiental
5. Amoblamiento
6. Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible

ARTÍCULO 43. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA RED MUNICIPAL DE PARQUES. El diseño y construcción del espacio público del Plan Parcial Eco Tescual, deberá sujetarse a los lineamientos establecidos en el artículo 206 del Acuerdo 004 de 2015.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL
MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 44. EDIFICABILIDAD E IMPERMEABILIZACIÓN EN PARQUES. De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, se aplicarán los índices máximos de impermeabilización en áreas de parques previstos en el artículo 207 del Acuerdo 004 de 2015.

TÍTULO IV.

DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA

CAPÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 45. ÁREA ÚTIL. El área útil de cada manzana resultado se establece en el siguiente cuadro:

ID	CÓDIGO	ÁREA m ²
1	MZ1	8208,9
2	MZ2	3270,554
3	MZ3	5964,67
4	MZ4	10014,86
5	MZ5	5076,819
6	MZ6	29738,44
7	MZ7	34540,08
8	MZ8	5596,631
9	MZ9	12017,57
10	MZ10	8483,877
11	MZ11	35123,03
12	MZ12	23073,83
13	MZ13	35285,43
14	MZ14	13549,79
15	MZ15	11148,03
16	MZ16	14068,42
17	MZ17	28361,35
18	MZ18	13751,29
19	MZ19	15085,31
20	MZ20	12179,92
21	MZ21	11179,22
22	MZ22	14.330,43
TOTAL		350.048

Las manzanas que integran el Plan Parcial Eco Tescual se encuentran espacializadas en el Mapa F57 usos del suelo.

ARTÍCULO 46. ÁREAS DE ACTIVIDAD. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial el Plan Parcial Eco Tescual fue clasificado en el área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja – Áreas por fuera de la centralidad.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 210 DE 2023
(17 NOV 2023.)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

Las actividades económicas específicas para el área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja son las establecidas en el Anexo AE2 del Acuerdo 004 de 2015.

ARTÍCULO 47. EDIFICABILIDAD EN EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 004 de 2015 la edificabilidad asignada al Plan Parcial Eco Tescual es la edificabilidad tipo 5.

En concordancia con la edificabilidad asignada el Plan Parcial deberá cumplir con los siguientes parámetros:

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	TIPO EDIFICATORIO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO	INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO	CARGAS URBANÍSTICAS	CONDICIONANTES
Urbanización y construcción	Cualquier tipo edificatorio	Definidos en el plan parcial de conformidad con las densidades establecidas en el presente acuerdo.	Aplicable al área útil después de la determinación de las áreas de cesión in situ.	Carga tipo 5	Cumplimiento de normas volumétricas

En la siguiente tabla se aplican las normas anteriormente mencionadas:

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	TIPOLOGÍA ADOSADA				TIPOLOGÍA AISLADA		
			OCUPACIÓN			EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD
			INDICE MÁXIMO PARA UNA ALTURA DE 10 PISOS, PLATAFORMA (MÁXIMO O 3 PISOS)	INDICE MÁXIMO PARA UNA ALTURA DE 10 PISOS, TORRE SOBRE PLATAFORMA	OCUPACIÓN MÁXIMA POR MANZANA M2	ALTURA (10 PISOS) POR OCUPACIÓN MÁXIMA M2 (TORRE SOBRE PLATAFORMA)	INDICE MÁXIMO PARA UNA ALTURA DE 10 PISOS, PLATAFORMA (MÁXIMO O 3 PISOS)	OCUPACIÓN MÁXIMA POR MANZANA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA M2
UG1	10500350039000	NA	0	0	0	0	0	0	0
	10500350033000	MZ01	0,7	0,6	5.666	48.567	0,5	4.047	60.709
		MZ02	0,7	0,6	2.289	19.623	0,5	1.635	24.529
		MZ03	0,7	0,6	4.175	35.788	0,5	2.982	44.735
		MZ04	0,7	0,6	7.010	60.089	0,5	5.007	75.111
	10500350034000	MZ01	0,7	0,6	80	686	0,5	57	858
		Total UG1			19.221	164.754		19.221	205.942
UG2	52001000200140100000	MZ06	0,7	0,6	20.817	178.431	0,5	14.869	223.038
		MZ07	0,7	0,6	15.157	129.917	0,5	10.826	162.397
		MZ08	0,7	0,6	3.918	33.580	0,5	2.798	41.975
		MZ09	0,7	0,6	5.509	47.222	0,5	3.935	59.028
		MZ13	0,7	0,6	22.196	190.249	0,5	15.854	237.811



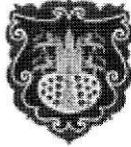
ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	TIPOLOGÍA ADOSADA				TIPOLOGÍA AISLADA		
			OCUPACIÓN			EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN		EDIFICABILIDAD
			ÍNDICE MÁXIMO PARA UNA ALTURA DE 10 PISOS, PLATAFORMA (MÁXIMO O 3 PISOS)	ÍNDICE MÁXIMO PARA UNA ALTURA DE 10 PISOS, TORRE SOBRE PLATAFORMA	OCUPACIÓN MÁXIMA POR MANZANA M2	ALTURA (10 PISOS) POR OCUPACIÓN MÁXIMA M2 (TORRE SOBRE PLATAFORMA)	ÍNDICE MÁXIMO PARA UNA ALTURA DE 10 PISOS, PLATAFORMA (MÁXIMO O 3 PISOS)	OCUPACIÓN MÁXIMA POR MANZANA M2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR MANZANA M2
	10500350035000	MZ14	0,7	0,6	496	4.250	0,5	354	5.313
		MZ05	0,7	0,6	3.554	30.461	0,5	2.538	38.076
		MZ13	0,7	0,6	1.940	16.628	0,5	1.386	20.785
		MZ14	0,7	0,6	8.978	76.957	0,5	6.413	96.197
		MZ15	0,7	0,6	7.792	66.792	0,5	5.566	83.490
		MZ16	0,7	0,6	9.831	84.267	0,5	7.022	105.333
		Total UG2				100.188	858.754		71.563
UG3	52001000200140100000	MZ07	0,7	0,6	9.021	77.323	0,5	6.444	96.654
		Total UG3			9.021	77.323		6.444	96.654
UG4	10500350032000	MZ09	0,7	0,6	2.903	24.883	0,5	2.074	31.104
		MZ10	0,7	0,6	5.939	50.903	0,5	4.242	63.629
		MZ11	0,7	0,6	24.577	210.656	0,5	17.555	263.320
		MZ12	0,7	0,6	16.152	138.443	0,5	11.537	173.054
		MZ13	0,7	0,6	564	4.836	0,5	403	6.045
		MZ14	0,7	0,6	11	91	0,5	8	114
		MZ15	0,7	0,6	11	96	0,5	8	121
		MZ16	0,7	0,6	17	144	0,5	12	180
		MZ17	0,7	0,6	19.853	170.168	0,5	14.181	212.710
		MZ18	0,7	0,6	9.626	82.508	0,5	6.876	103.135
		MZ19	0,7	0,6	10.560	90.512	0,5	7.543	113.140
		MZ20	0,7	0,6	8.526	73.080	0,5	6.090	91.349
		MZ21	0,7	0,6	7.825	67.075	0,5	5.590	83.844
MZ22	0,7	0,6	10.031	85.983	0,5	7.165	107.478		
Total UG4				116.594	999.378		83.282	1.249.223	
TOTAL PLAN				245.024	2.100.209		180.509	2.625.261	



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 48. DENSIDADES HABITACIONALES. El número máximo de viviendas en función de la densidad del plan parcial son las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	Unidades HABITACIONALES en FUNCION DEL AREA UTIL				
			ÁREA M2	% PARTICIPACIÓN TOTAL	UNIDADES VIP	UNIDADES NO VIP	
UG1	10500350039000	NA	NA	0%	0	0	
	10500350033000	MZ01	8094,54	30%	0	332	
		MZ02	3270,55	12%	0	134	
		MZ03	5964,67	22%	0	245	
		MZ04	10014,86	37%	0	411	
	10500350034000	MZ01	114,36	100%	0	5	
	Total UG1					0	1127
UG2	52001000200140100000	MZ06	29738,44	31%	0	1910	
		MZ07	21652,91	22%	493	0	
		MZ08	5596,63	6%	127	0	
		MZ09	7870,38	8%	179	0	
		MZ13	31708,15	33%	0	2036	
		MZ14	708,39	1%	0	45	
	10500350035000	MZ05	5076,82	11%	0	208	
		MZ13	2771,34	6%	0	114	
		MZ14	12826,22	28%	0	526	
		MZ15	11131,94	24%	0	457	
		MZ16	14044,44	31%	0	576	
	Total UG2					800	5873
	UG3	52001000200140100000	MZ07	12887,17	100%	0	529
Total UG3					0	529	
UG4	10500350032000	MZ09	4147,2	2%	0	285	
		MZ10	8483,88	5%	102	0	
		MZ11	35109,38	21%	421	0	
		MZ12	23073,83	14%	277	0	
		MZ13	805,94	0,48%	0	55	
		MZ14	15,19	0,01%	0	1	
		MZ15	16,08	0,01%	0	1	
		MZ16	23,98	0,01%	0	2	
MZ17	28361,35	17%	0	1951			



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

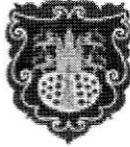
DECRETO 210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	Unidades HABITACIONALES en FUNCION DEL AREA UTIL			
			ÁREA M2	% PARTICIPACIÓN TOTAL	UNIDADES VIP	UNIDADES NO VIP
		MZ18	13751,29	8%	0	946
		MZ19	15085,31	9%	0	1038
		MZ20	12179,92	7%	0	838
		MZ21	11179,22	7%	0	769
		MZ22	14330,43	9%	0	986
				Total UG4	800	6871
				TOTAL PLAN	1600	14400

ARTÍCULO 49. EDIFICABILIDAD COMERCIO Y SERVICIOS. La edificabilidad de comercio urbano y servicios está definida para cada unidad de gestión, esta se podrá implantar en un solo proyecto o se podrá repartir en diferentes proyectos, siempre y cuando no supere la edificabilidad consignada en el siguiente cuadro para cada unidad de gestión. El comercio local se debe repartir de manera equitativa en todas las manzanas, y se deberá ubicar en los primeros pisos de los proyecto sobre las calles o frente al espacio público. La edificabilidad se definió de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	EDIFICABILIDAD COMERCIO Y SERVICIOS		
			M2 SERVICIOS	M2 COMERCIO LOCAL	M2 COMERCIO URBANO
UG1	10500350039000	NA	0	0	0
	10500350033000	MZ01	766	6.358	8.477
		MZ02			
		MZ03			
		MZ04			
	10500350034000	MZ01	3	0	0
	Total UG1	769	6.358	8.477	
UG2	52001000200140100000	MZ06	2.724	12.716	16.954
		MZ07			
		MZ08			
		MZ09			
		MZ13			
		MZ14			
	10500350035000	MZ05	1.284	12.716	16.954
		MZ13			



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	EDIFICABILIDAD COMERCIO Y SERVICIOS		
			M2 SERVICIOS	M2 COMERCIO LOCAL	M2 COMERCIO URBANO
		MZ14			
		MZ15			
		MZ16			
		Total UG2			
UG3	52001000200140100000	MZ07	361	0	0
		Total UG3	361	0	0
UG4	10500350032000	MZ09	4.689	31.789	42.385
		MZ10			
		MZ11			
		MZ12			
		MZ13			
		MZ14			
		MZ15			
		MZ16			
		MZ17			
		MZ18			
		MZ19			
		MZ20			
		MZ21			
MZ22					
		Total UG4	4.689	31.789	42.385
TOTAL PLAN			9826	63578	84770

ARTÍCULO 50. ALTURA MÁXIMA. La altura máxima en el área del Plan Parcial será la establecida en el Acuerdo 004 de 2015- Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II. NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 51. AISLAMIENTOS POSTERIORES PARA EDIFICACIÓN ADOSADA. Para este tipo edificatorio los aislamientos posteriores en urbanización abierta y en conjuntos cerrados o condominios son los siguientes:

TIPO EDIFICATORIO	EDIFICABILIDAD	AISLAMIENTO POSTERIOR	OBSERVACIONES
Edificación adosada de 2 pisos	Edificabilidad 1.	3 x 3	El aislamiento posterior será continuo desde el primer piso.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

Edificación adosada	Edificabilidad tipo 1 y 2	4,50 metros	El aislamiento posterior será continuo desde el primer piso
Edificación adosada en conjunto cerrado	Edificabilidad tipo 1 y 2	4,50 metros.	La distancia entre dos bloques del mismo conjunto será de mínimo 9 metros.

ARTÍCULO 52. AISLAMIENTOS PARA EDIFICACIÓN AISLADA. Los aislamientos para edificación aislada en urbanización abierta y en conjunto cerrado, definidos en función de lotes y frentes mínimos son los siguientes:

RANG O DE PISOS	AISLAMIENT O POSTERIOR (METROS)	AISLAMIENT O FRONTAL (SIN CONTAR EL ANTEJARDÍN)	AISLAMIENT O LATERAL DESDE EL LINDERO (METROS)	AISLAMIENT O MÍNIMO ENTRE BLOQUES DE UN MISMO CONJUNTO (METROS)	ÍNDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓ N	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (METROS CUADRADOS)	FRENTE MÍNIMO (METRO S)
0 a 5 pisos	6	No aplica	4,50	9	0,5	622	25
6 a 10 pisos	6	2	5,50	11	0,35	900	30
10 a 15 pisos	6	2	7,50	15	0,3	1.225	35

ARTÍCULO 53. ANTEJARDINES. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial la dimensión mínima de antejardines para los desarrollos del plan parcial será de 3 metros la cual deberá tener cobertura verde.

El antejardín no puede ser cubierto, destinado a estacionamiento de vehículos, edificado u ocupado con la construcción de escaleras y/o rampas.

ARTÍCULO 54. CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES. Se permitirá el cerramiento de antejardines individuales, únicamente con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El cerramiento de antejardines deberá realizarse con elementos y materiales que garanticen el 90% de vacío en su plano, con un zócalo máximo de 0,40 metros.

- La altura máxima permitida para el cierre de antejardines individuales será de 1.50 metros, medidos desde el nivel del andén.

- En bienes de Interés Cultural o con tratamiento de conservación el cerramiento del antejardín dependerá de las características arquitectónicas, urbanísticas e históricas del inmueble.

ARTÍCULO 55. DIMENSIONES MÁXIMAS DE VOLADIZOS. La dimensión de voladizos corresponde a los perfiles viales definidos desde el componente de movilidad del presente decreto, así:

- Vías de la red arterial (A1, A2,). Para los predios localizados sobre esta categoría de vías la dimensión máxima del voladizo será de un metro y veinte centímetros (1.20 m) siempre y cuando el ancho entre paramentos sea superior a 22 metros.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

- Vías de la red local (L1). Para los predios localizados sobre esta categoría la dimensión máxima de voladizo será de sesenta centímetros siempre y cuando el ancho de la vía entre paramentos sea superior a 10 metros.

ARTÍCULO 56. ESTACIONAMIENTOS. Las licencias deben proveer los cupos de estacionamiento correspondientes al uso previsto, de conformidad con las exigencias del Acuerdo 004 de 2015 y demás normas vigentes sobre la materia según la siguiente tabla:

USO	CATEGORÍA	CUOTA MINIMA DE PARQUEO VIS	CUOTA MINIMA DE PARQUEO NO VIS
VIVIENDA	Unidad de vivienda	1 por cada 10 en VIP y 1 por cada 3 en VIS	1 por cada vivienda
	Visitante	1 por cada 30 viviendas (VIP)	1 por cada 15 viviendas
		1 por cada 20 viviendas (VIS)	1 cada 10 viviendas
	Motocicletas	1 por cada 30	1 por cada 40
	Bicicletas	1 por cada 30	1 por cada 40

USO	GRUPO	CUOTA MINIMA DE PARQUEO PARA AUTOMÓVILES
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio Atención al Vehículo	4 x cada 12.5m2 de área de atención al vehículo.
	Centros Comerciales	1 x cada 40 m2 construidos
	Grandes Superficies	1 x cada 35 m2
	Actividades Veterinarias	1x cada 100 m2
	Oficinas	1 x cada 50m2
	Comercio Hoteles	2 x cada 50 m2
	Comercio Comidas Y Bebidas	1x cada 30 m2
	Comercio Comidas y Bebidas con Consumo de Alcohol	1x cada 25m2
	Servicios Información, Financieros Excepto de Seguridad Social, Turísticos, Oficinas con Atención de Publico	1x cada 100m2
	Comercio Juegos de Azar y Apuesta	1x cada 100m2
	Comercio al Por Menor Incluye Combustibles	1x cada 100m2
Servicios con Atención Y Pequeños Depósitos	1x cada 75m2	

ARTÍCULO 57. DESARROLLO DE COMERCIO EN PRIMEROS PISOS. Como mínimo el 3% de la ocupación de los primeros pisos de cada proyecto deberán destinarse al desarrollo de áreas comerciales.

Los predios en los cuales se desarrollen los usos comerciales deberán ubicarse sobre vía pública y deberán generar un aislamiento de 8 metros sobre el frente del predio.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 58. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORESISTENCIA. Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente Plan Parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismoresistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

CAPÍTULO III.

OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO.

ARTÍCULO 59. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA TIPO VIS O TIPO VIP. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial ECO-TESCUAL deberá garantizar la destinación de una proporción mínima del veinte por ciento (20%) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social prioritaria VIP.

Las áreas destinadas para Vivienda de Interés Prioritario son las siguientes:

MANZANA	ÁREA M2	% ÁREA ÚTIL SOBRE 350,048 M2	% OCUPACIÓN	TOTAL, CONSTRUIDO	NO DE VIVIENDAS
MZ7	34.540	9,86	12.089	60.445	1.099
MZ6	29.738	8,49	10.408	52.042	946
MZ10	8.484	2,42	2.969	14.847	270
TOTALES	72.762	20,78	25.467	127.334	2.315

Las manzanas destinadas a la obligación VIP del Plan Parcial Eco Tescual se encuentran espacializadas en el Mapa F57 denominado usos del suelo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las áreas antes descritas se deberán garantizar en el marco del licenciamiento correspondiente y las mismas no serán objeto de modificación en dichos actos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, se exceptúa de cumplir con este porcentaje a los usos industriales e institucionales.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

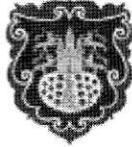
POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

CAPÍTULO IV. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 60. DEFINICIONES Y ALCANCES. Para efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones y alcances:

- 1. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación que las normas urbanísticas establecidas en el presente decreto autorizan para los predios que forman parte del plan parcial.
- 2. Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los propietarios de los predios en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- 3. Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, a que tienen derecho los propietarios siempre y cuando participen en las cargas generales.
- 4. Cargas Urbanísticas.** Corresponden a las obligaciones que deben cumplir los propietarios del suelo como contraprestación por los beneficios urbanísticos que se otorgan en términos de edificabilidad con la aprobación del plan parcial.
- 5. Cargas Locales.** Las cargas locales son las obligaciones urbanísticas que deben asumir los propietarios de los predios del Plan Parcial en función del aprovechamiento urbanístico básico. Las cargas locales corresponden a la construcción y dotación de espacio público de carácter local, construcción de redes secundarias de servicios públicos, construcción de vías locales y entrega de suelo para equipamientos.
- 6. Cargas Generales.** Las cargas generales corresponden a obligaciones urbanísticas que deben asumir los propietarios de los predios que forman parte del área del plan parcial para poder acceder a los beneficios que otorga el aprovechamiento urbanístico adicional.
- 7. Beneficios Urbanísticos.** Corresponden a los metros cuadrados a los que el propietario o desarrollador tiene derecho a construir por asumir las cargas locales y generales.

ARTÍCULO 61. APROVECHAMIENTO EN NUMERO DE VIVENDAS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo señalado en el artículo 225 del Plan de Ordenamiento Territorial y lo previsto en la Resolución 046 de 2023, el Plan Parcial Eco - Tescual optara por la participación en cargas generales CG Rango 2 con una densidad de 249 viviendas por hectárea. El número de viviendas por manzana y unidad de gestión así como el porcentaje de participación en cargas generales son las siguientes:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	Unidades HABITACIONALES en FUNCION DEL AREA UTIL				
			AREA M2	% PARTICIPACIÓN TOTAL	UNIDADES VIP	UNIDADES NO VIP	
UG1	10500350039000	NA	NA	0%	0	0	
	10500350033000	MZ01	8094,54	30%	0	332	
		MZ02	3270,55	12%	0	134	
		MZ03	5964,67	22%	0	245	
		MZ04	10014,86	37%	0	411	
	10500350034000	MZ01	114,36	100%	0	5	
	Total UG1					0	1127
UG2	52001000200140100000	MZ06	29738,44	31%	0	1910	
		MZ07	21652,91	22%	493	0	
		MZ08	5596,63	6%	127	0	
		MZ09	7870,38	8%	179	0	
		MZ13	31708,15	33%	0	2036	
		MZ14	708,39	1%	0	45	
	10500350035000	MZ05	5076,82	11%	0	208	
		MZ13	2771,34	6%	0	114	
		MZ14	12826,22	28%	0	526	
		MZ15	11131,94	24%	0	457	
		MZ16	14044,44	31%	0	576	
		Total UG2					800
	UG3	52001000200140100000	MZ07	12887,17	100%	0	529
Total UG3					0	529	
UG4	10500350032000	MZ09	4147,2	2%	0	285	
		MZ10	8483,88	5%	102	0	
		MZ11	35109,38	21%	421	0	
		MZ12	23073,83	14%	277	0	
		MZ13	805,94	0,48%	0	55	
		MZ14	15,19	0,01%	0	1	
		MZ15	16,08	0,01%	0	1	
		MZ16	23,98	0,01%	0	2	
		MZ17	28361,35	17%	0	1951	
		MZ18	13751,29	8%	0	946	
		MZ19	15085,31	9%	0	1038	



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	MANZANA	Unidades HABITACIONALES en FUNCION DEL AREA UTIL			
			ÁREA M2	% PARTICIPACIÓN TOTAL	UNIDADES VIP	UNIDADES NO VIP
		MZ20	12179,92	7%	0	838
		MZ21	11179,22	7%	0	769
		MZ22	14330,43	9%	0	986
		Total UG4			800	6871
		TOTAL PLAN			1600	14400

ARTÍCULO 62. UNIDADES DE GESTIÓN. Las unidades de gestión son el área conformada por un predio o predios, las cuales se constituyen en mecanismo de gestión necesario para la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios establecido en la Ley 388 de 1997 y que permitirán el desarrollo del plan parcial por sectores, de manera armónica y planificada.

El plan parcial Eco Tescual se divide en cuatro (4) unidades de gestión, las cuales podrán desarrollarse de manera independiente, sin embargo, entre las diferentes unidades existen obligaciones comunes derivadas del proceso de urbanización. El reparto equitativo de cargas y beneficios está definido en las siguientes cuatro (4) unidades de gestión:

UNIDAD-DE-GESTIÓN-UG-#	LOTES#	ÁREA-(M2)#
UNIDAD-DE-GESTIÓN/ACTUACIÓN-1-UG1-α	1α	9.459,43α
	2α	316.982,70α
	3α	241,30α
UNIDAD-DE-GESTIÓN/ACTUACIÓN-2-UG2-α	4α	242.517,06α
	5α	165.907,80α
UNIDAD-DE-GESTIÓN/ACTUACIÓN-3-UG3-α	6α	33.317,24α
UNIDAD-DE-GESTIÓN/ACTUACIÓN-4-UG4-α	7α	477.326,53α

PARÁGRAFO PRIMERO Las Unidades de Gestión se desarrollarán y se ejecutarán mediante el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todas las unidades de gestión se desarrollarán de forma autónoma cumpliendo sus obligaciones urbanísticas y demás requisitos que para tal efecto se le señalan en el presente Decreto, en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás disposiciones reglamentarias.

PARÁGRAFO TERCERO. Para efectos del presente decreto los predios que componen cada unidad de gestión en adelante, se identificarán con el número asignado en la tabla establecida en este artículo.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL
MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 63. CARGAS URBANÍSTICAS PARA EL PLAN PARCIAL ECO - TESCUAL. En el ámbito de planificación del Plan Parcial Eco Tescual se establecen las cargas generales y cargas locales.

ARTÍCULO 64. CARGAS LOCALES EN EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL. Las cargas locales en el plan parcial Eco Tescual corresponden a las obligaciones urbanísticas que deben asumir los propietarios de los predios del plan parcial en función del aprovechamiento básico, entendido como la edificabilidad que resulte del área construida correspondiente a la densidad prevista por el Plan de Ordenamiento Territorial. Las cargas locales benefician sólo el ámbito del plan parcial.

A continuación, se establecen los metros cuadrados correspondientes a cargas locales que deben asumir los propietarios de predios del plan parcial:

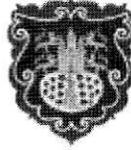
LOTES	ESPACIO PÚBLICO CORREDOR ECOLÓGICO M2	ESPACIO PÚBLICO M2	EQUIPAMIENTO M2	VÍAS LOCALES M2	TOTAL CARGAS LOCALES M2
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	4.497,32	4.497,32
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	22.542,84	13.920,28	0,00	10.804,39	47.267,51
5	2.612,08	63.892,94	0,00	16.566,58	83.071,60
6	13.623,28	0,00	0,00	0,00	13.623,28
7	61.713,37	46.322,98	36.993,58	20.570,02	165.773,37
TOTALES	100.491,57	124.136,20	37.167,00	52.438,31	314.233,08

PARÁGRAFO PRIMERO. En los procesos de incorporación predial cartográfica y/o ajuste de linderos propios de la gestión del plan parcial no se podrán modificar las áreas establecidas en el presente artículo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El recibo de las cargas locales es un requisito para la enajenación de los productos inmobiliarios que se construyan en el ámbito del plan parcial.

PARÁGRAFO TERCERO. - La construcción de las cargas locales es responsabilidad exclusiva del desarrollador. La obligación del desarrollador será entregar las obras ejecutadas y dotadas en su totalidad asumiendo los costos a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 65. ENTREGA DE CESIONES CORRESPONDIENTES A CARGAS LOCALES. La construcción de las cargas locales es responsabilidad exclusiva del desarrollador. Una vez ejecutadas las obras relacionadas con cargas locales, se entregarán de conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal 280 de 2021 por el cual se establecen los procedimientos para el trámite de entrega de cesiones en actuaciones urbanísticas a favor de la administración municipal y se dictan otras disposiciones o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 66. CARGAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL. Las cargas generales presentes en el área del Plan Parcial están constituidas por los suelos que forman la malla vial arterial, los elementos de la estructura ecológica principal y las redes matrices de servicios públicos.

A continuación, se establecen los metros cuadrados de las cargas generales presentes en el Plan Parcial:

LOTES	FRANJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA RIO PASTO	SERVIDUMBRE LINEAS ALTA TENSION	SOCAVONES	SUELO DE PROTECCIÓN CORREDOR ECOLÓGICO	SUELO DE PROTECCIÓN PENDIENTES MAYORES AL 45°	SUELO DE PROTECCIÓN POR RIESGO	FRANJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA ESCORRENTIAS	VÍAS ARTERIALES	VÍA ARTERIAL PEDAGÓGICO	TOTAL CARGAS GENERALES
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	330,10	0,00	1.699,11	0,00	2.029,21
2	0,00	0,00	0,00	139.815,20	0,00	45.896,06	16.615,57	17.180,32	0,00	221.505,15
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127,01	0,00	0,00	127,01
4	0,00	17.590,93	1.855,19	0,00	837,81	0,00	0,00	4.672,11	0,00	24.946,04
5	0,00	16.706,82	1.641,40	1,14	7.973,12	14.026,16	0,00	21.425,55	0,00	61.775,99
6	0,00	2,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.442,91	0,00	3.445,25
7	17.578,81	0,00	10.663,85	0,00	0,00	0,00	0,00	65.584,16	1.261,43	95.058,25
TOTAL	17.578,81	34.289,85	14.160,44	139.816,34	837,81	60256,32	16742,58	114004,16	1261,43	408.920,90

PARÁGRAFO. En los procesos de incorporación predial cartográfica y/o ajuste de linderos propios de la gestión del plan parcial no se podrán modificar las áreas establecidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 67. PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. En concordancia con lo previsto en la Resolución Municipal 046 de 2023 "Por medio de la cual se reglamenta la Participación en cargas generales por aumento de la densidad habitacional en planes parciales de desarrollo y expansión", el Plan Parcial Eco Tescual optará por la participación en cargas generales CG Rango 2, lo cual equivale a una participación de mínimo 1.5% del total de las ventas.

ARTÍCULO 68. VALORES DE LAS CARGAS GENERALES. Corresponden a los valores de cargas generales que deben asumir los propietarios de los predios que forman parte del plan parcial en unidades de gestión del ámbito residencial. Los valores de la participación en cargas generales son los siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN	LOTES	CÓDIGO CATASTRAL	TOTALES CARGAS GENERALES	
			TOTALES CARGAS GENERALES	CARGAS GENERALES/VENTAS
UG1	1	52001010500350039000	\$	-
	2	52001010500350033000	\$	6.813.144.108,68
	3	52001010500350034000	\$	28.493.837,56
UG2	4	52001010500350035000	\$	24.236.781.195,75
	5	52001000200140132000	\$	11.424.064.600,62



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

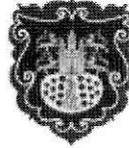
POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

UG3	6	52001000200140131000	\$	3.210.936.377,25
UG4	7	52001010500350032000	\$	41.720.967.536,35
TOTAL				\$ 87.434.387.656,20

ARTÍCULO 69. CARGAS GENERALES DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL. Corresponden a los valores de cargas generales que deben asumir los propietarios de los predios que forman parte del plan parcial y que se encuentran por dentro de ámbito del plan:

CARGAS GENERALES DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL					
LOTE S	MALLA VÍA ARTERIAL	ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	ALCANTARILLAD O PLUVIAL	ALCANTARILLAD O SANITARIO (Incluye Colector margen derecha del rio Pasto)	TOTAL CARGAS GENERALES DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN
1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2	\$ 2.337.688.050,89	\$ 116.884.402,54	\$ 142.990.154,43	\$481.669.335,78	\$3.079.231.943,64
3	\$ 9.776.646,80	\$ 488.832,34	\$ 598.011,46	\$ 2.014.430,87	\$ 12.877.921,47
4	\$ 8.315.989.341,99	\$ 415.799.467,10	\$ 508.666.928,33	\$ 1.713.469.451,67	\$10.953.925.189,08
5	\$ 3.919.761.402,87	\$ 195.988.070,14	\$ 239.761.369,40	\$ 807.647.911,20	\$ 5.163.158.753,62
6	\$ 1.101.718.601,80	\$ 55.085.930,09	\$ 67.389.193,76	\$ 227.003.798,45	\$ 1.451.197.524,09
7	\$14.315.065.955,65	\$ 715.753.297,78	\$ 875.614.473,40	\$ 2.949.550.222,45	\$18.855.983.949,29
	\$30.000.000.000,00	\$ 1.500.000.000,00	\$ 1.835.020.130,78	\$ 6.181.355.150,42	\$39.516.375.281,20

ARTÍCULO 70. CARGAS GENERALES POR FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL. Corresponden a los valores de cargas generales que deben asumir los propietarios de los predios que forman parte del plan parcial y que se encuentran por fuera del ámbito del plan:



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde
DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

LOTES	CARGAS GENERALES FUERA DEL ÁMBITO							
	VÍAS DE LA MALLA VIAL ARTERIAL	PUENTE RÍO PASTO 1	PUENTE RÍO PASTO 2	PUENTE MORASURCO	PUENTE RÍO PASTO NORTE	PUENTE RÍO PASTO SUR	URBANIZACIÓN PARQUE RÍO PASTO	REFORESTACIÓN RÍO PASTO
1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2	\$ 779.229.350,30	\$ 389.614.675,15	\$ 389.614.675,15	\$ 389.614.675,15	\$ 389.614.675,15	\$ 389.614.675,15	\$ 993.517.421,63	\$ 13.092.017,38
3	\$ 3.258.882,27	\$ 1.629.441,13	\$ 1.629.441,13	\$ 1.629.441,13	\$ 1.629.441,13	\$ 1.629.441,13	\$ 4.155.074,89	\$ 54.753,25
4	\$ 2.771.996.447,33	\$ 1.385.998.223,66	\$ 1.385.998.223,66	\$ 1.385.998.223,66	\$ 1.385.998.223,66	\$ 1.385.998.223,66	\$ 3.534.295.470,35	\$ 46.572.970,66
5	\$ 1.306.587.134,29	\$ 653.293.567,15	\$ 653.293.567,15	\$ 653.293.567,15	\$ 653.293.567,15	\$ 653.293.567,15	\$ 1.665.898.596,22	\$ 21.952.280,76
6	\$ 367.239.533,93	\$ 183.619.766,97	\$ 183.619.766,97	\$ 183.619.766,97	\$ 183.619.766,97	\$ 183.619.766,97	\$ 468.230.405,76	\$ 6.170.078,63
7	\$ 4.771.688.651,88	\$ 2.385.844.325,94	\$ 2.385.844.325,94	\$ 2.385.844.325,94	\$ 2.385.844.325,94	\$ 2.385.844.325,94	\$ 6.083.903.031,15	\$ 80.170.274,32
	\$ 10.000.000.000,00	\$ 5.000.000.000,00	\$ 5.000.000.000,00	\$ 5.000.000.000,00	\$ 5.000.000.000,00	\$ 5.000.000.000,00	\$ 12.750.000.000,00	\$ 168.012.375,00



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECOTESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

TOTAL CARGAS GENERALES FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL ECOTESCUAL

UNIDAD DE GESTIÓN	LOTES	CÓDIGO CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	TOTAL CARGAS GENERALES FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
UG1	1	52001010500350039000	240-135389	\$ -
UG2	2	52001010500350033000	240-22039	\$ 3.733.912.165,04
	3	52001010500350034000	240-4635	\$ 15.615.916,09
	4	52001010500350035000	240-171399	\$ 13.282.856.006,66
UG3	5	52001000200140132000	240-171399	\$ 6.260.905.847,00
	6	52001000200140131000	240-13732	\$ 1.759.738.853,15
UG4	7	52001010500350032000	240-40579	\$ 22.864.983.587,06
TOTAL				\$ 47.918.012.375,00

ARTÍCULO 71. CUMPLIMIENTO DE LA PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES.

La participación en cargas generales podrá ser pagada en dinero previa constitución de fiducia o a través de la construcción de los componentes de las cargas generales del plan parcial, la participación está repartido de forma homogénea para todos los usos del suelo, dando cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Cumplimiento de Cargas Generales a través de pago en dinero.

a. En caso de que los desarrolladores o promotores del Plan Parcial opten por el cumplimiento de cargas generales a través de pago en dinero, este deberá efectuarse en el trámite de la licencia de urbanismo para cada unidad de gestión de forma total o parcial.

En caso de pago parcial, en la licencia de urbanismo deberá cancelarse en el fideicomiso el 50% del valor de las cargas generales establecidas para la respectiva licencia de urbanismo (licencia de la etapa de la respectiva unidad de gestión) y el 50% restante en el trámite de la primera licencia de construcción de dicha etapa.

b. El certificado de pago expedido por la fiducia, en el que se especifique que el desarrollador, constructor o propietario de suelo consignaron al fideicomiso el porcentaje de participación en cargas generales, será prerrequisito para la expedición de las licencias de urbanismo en el porcentaje especificado y de igual manera, lo correspondiente al saldo si a ello hubiere lugar, para la expedición de la primera licencia de construcción de la respectiva unidad de gestión, de tal manera que las cargas generales estarán completamente pagadas en la primera licencia de construcción a ejecutar en cada unidad de gestión.

c. El curador urbano expedirá certificación de áreas que permita liquidar el impuesto de construcción

2. Cumplimiento de Cargas Generales a través de realización de obras.

En caso de que los desarrolladores opten por el cumplimiento de cargas generales a través



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

de realización de las obras, estas serán autorizadas por el Comité para la Gestión de Cargas Generales y Compensaciones, creado en el presente decreto, el cual emitirá un documento certificando el porcentaje de participación de esas obras con respecto a las cargas generales.

PARÁGRAFO. Las etapas de la unidad de gestión podrán estar conformadas por una o varias manzanas.

ARTÍCULO 72. RESULTADO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios correspondiente a valores a compensar y valores a recibir se establecen en la siguiente tabla:

LOTES	ESTIMACIÓN M2 DE VALOR SUELO SIN CARGAS	VALOR M2 CARGAS GENERALES -CG-	VALOR M2 CARGAS LOCALES -CL-	VALOR M2 ÚTIL EN EQUILIBRIO	VALOR M2 EQUILIBRIO	VALOR TOTAL EQUILIBRIO SUELO ÚTIL
1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2	\$ 1.535.090,80	\$ 249.158	\$ 418.158	\$749.217,71	\$120.557,09	\$ 3.298.599.749,57
3	\$ 1.093.332,32	\$ 249.158	\$ 270.138	\$749.217,71	-\$175.181,12	-\$ 20.033.835,85
4	\$ 1.386.771,18	\$ 249.158	\$ 394.509	\$749.217,71	-\$ 6.113,55	-\$ 594.895.480,10
5	\$ 1.620.248,84	\$ 249.158	\$ 824.117	\$749.217,71	-\$202.243,54	-\$9.273.019.811,55
6	\$ 1.093.332,32	\$ 249.158	\$ 270.139	\$749.217,71	-\$175.182,17	-\$2.257.802.555,43
7	\$ 1.480.210,45	\$ 249.158	\$ 428.999	\$749.217,71	\$ 52.844,74	\$ 8.848.751.942,35
				\$ 12.145.351.692	-\$ 12.145.351.692	

ARTÍCULO 73. COMPENSACIONES PARA EL EQUILIBRIO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El equilibrio en el reparto de cargas y beneficios indica los valores a compensar y a recibir en función del aporte de suelo, las cargas locales y la participación en cargas generales frente a los beneficios (Ventas).

El valor a compensar indica los recursos que se deben transferir al encargo fiduciario por parte de los desarrolladores que en su unidad de gestión cedieron un porcentaje inferior de suelo, para garantizar un equilibrio en el reparto de cargas y beneficios.

Las unidades de gestión que de acuerdo al reparto de cargas y beneficios deberán efectuar las compensaciones son:

Unidad de Gestión	Código Catastral	Manzana	% participación	Compensaciones	
				a Compensar	A recibir
UG1	10500350039000	NA	NA	\$-	
	10500350033000	MZ01	30%	\$ 975.857.720,35	
		MZ02	12%	\$ 394.289.418,21	
		MZ03	22%	\$ 719.085.861,43	



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL
MUNICIPIO DE PASTO

Unidad de Gestión	Código Catastral	Manzana	% participación	Compensaciones	
				a Compensar	A recibir
		MZ04	37%	\$ 1.207.366.749,58	
	10500350034000	MZ01	100%		-\$ 20.033.835,85
		Total UG1		\$ 3.296.599.749,57	-\$ 20.033.835,85

Unidad de Gestión	Código Catastral	Manzana	% participación	Compensaciones		
				a Compensar	A recibir	
UG2	52001000200140100000	MZ06	31%		-\$ 594.695.489,10	
		MZ07	22%			
		MZ08	6%			
		MZ09	8%			
		MZ13	33%			
		MZ14	1%			
	10500350035000	MZ05	11%		-\$9.273.019.811,55	
		MZ13	6%			
		MZ14	28%			
		MZ15	24%			
		MZ16	31%			
			Total UG2		\$	-\$9.867.715.300,64

Unidad de gestión	Código catastral	manz	% participación	Compensaciones	
				A compensar	A recibir
UG3	52001000200140100000	MZ07	100%		-\$2.257.602.555,43
		Total UG3		\$	\$ 2.257.602.555,43

Unidad de Gestión	Código Catastral	Manzana	% participación	Compensaciones	
				a Compensar	A recibir
UG4	10500350032000	MZ09	2%	\$ 220.322.304,81	
		MZ10	5%	\$ 450.710.839,91	
		MZ11	21%	\$ 1.865.205.324,53	
		MZ12	14%	\$ 1.225.810.042,03	
		MZ13	0,48%	\$ 42.816.010,40	
		MZ14	0,01%	\$ 806.977,19	
		MZ15	0,01%	\$ 854.258,94	
		MZ16	0,01%	\$ 1.273.950,83	
		MZ17	17%	\$ 1.506.712.480,56	
MZ18	8%	\$ 730.544.923,53			



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

	MZ19	9%	\$ 801.415.477,41		
	MZ20	7%	\$ 647.065.018,99		
	MZ21	7%	\$ 593.902.275,35		
	MZ22	9%	\$ 761.312.057,88		
	Total UG4			\$ 8.848.751.942,35	\$ -
			\$ 12.145.351.691,92		-\$ 12.145.351.691,92

PARÁGRAFO. – El certificado de pago de compensaciones al igual que el de participación de cargas generales se presentará para la expedición de las licencias de urbanismo y construcción de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

ARTÍCULO 74. PAGO DE COMPENSACIONES POR PARTE DE LOS DESARROLLADORES. Para el pago de compensaciones los propietarios de las unidades de gestión que compensarán deberán dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

a. El pago de compensaciones por parte de los desarrolladores podrá realizarse de manera total o parcial.

En caso de pago parcial, en la licencia de urbanismo deberá cancelarse en el fideicomiso el 50% del valor de las compensaciones establecidas para la respectiva licencia de urbanismo (licencia de la etapa de la respectiva unidad de gestión) y el 50% restante en el trámite de la primera licencia de construcción de dicha etapa. Para ello en la licencia de urbanismo deberán quedar explícitos los porcentajes de pago restantes y la participación en dicho pago por cada etapa.

b. El certificado de pago expedido por la fiducia, en el que se especifique que del desarrollador, constructor o propietario de suelo consignaron al fideicomiso el porcentaje de participación servirá para la verificación de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Decreto y permitirá la expedición de las licencias de urbanismo o construcción. Este documento deberá ser presentado en el trámite de la curaduría urbana.

ARTÍCULO 75. INVERSIÓN DEL PAGO DE COMPENSACIONES. Con el fin de que la ejecución de obras y de cargas generales sea más ágil el Comité Para la Gestión de las Cargas Generales y Compensaciones del Plan Parcial Eco Tescual y los representantes de los fideicomisos de las unidades de gestión podrán invertir el valor de las compensaciones en la ejecución de cargas generales que beneficien a todo el plan, siempre y cuando se garantice que los recursos destinados para las compensaciones se reintegren con los recursos asignados a cargas generales de los futuros desarrollos.

ARTÍCULO 76. ENTREGA DE COMPENSACIONES A LOS DESARROLLADORES. La Fiducia previa certificación del Comité de Gestión de Cargas Generales y Compensaciones iniciara la entrega de compensaciones a los desarrolladores cuando se hayan ejecutado el 100% de la totalidad de cargas generales.

La entrega de compensaciones a los desarrolladores se realizará de conformidad con el orden de pago en el tiempo que se haya efectuado.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 77. POSIBILIDAD DE EJECUCIÓN ANTICIPADA DE OBRAS DE CARGAS GENERALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. El municipio podrá ejecutar con sus recursos las obras de cargas generales de manera anticipada. La realización de esas obras no exonera a los desarrolladores del cumplimiento de lo establecido en el presente decreto para la participación de cargas generales. Una vez concluidas toda la construcción y ejecución de todas las cargas generales el Comité de gestión de cargas generales y compensación autorizará a la Fiducia para el reintegro del valor que anticipó el municipio en la realización de las obras. Este pago deberá efectuarse con antelación al de las compensaciones que se entregarán a los propietarios.”

CAPÍTULO V

ESTRATEGIA DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 78. CREACIÓN Y FUNCIONES DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DE CARGAS GENERALES Y COMPENSACIONES DEL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL. Créese el Comité para la Gestión de las Cargas Generales y las Compensaciones del Plan Parcial Eco Tescual el cual tendrá las siguientes funciones:

- Generar los lineamientos para la ejecución de cargas generales y compensaciones del Plan Parcial Eco Tescual, con el objetivo de que se garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Formular y mantener actualizado un plan de acción para la ejecución de cargas generales y compensaciones en el cual se determine su ejecución.
- Expedir las certificaciones en las diferentes etapas de ejecución de las cargas generales y compensaciones.
- Llevar un registro de los porcentajes de pagos realizados en cargas generales y compensaciones.

ARTÍCULO 79. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DE CARGAS GENERALES Y COMPENSACIONES DEL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL. El comité para la gestión de las cargas generales y compensaciones del Plan Parcial Eco Tescual estará conformado por los siguientes integrantes:

- El alcalde Municipal o a quién delegue tal función.
- El secretario de Planeación Municipal.
- El secretario de infraestructura.
- El Gerente de EMPOPASTO.
- Los propietarios de los predios que forman parte del Plan Parcial.

ARTÍCULO 80. PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS PREDIOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL. Los integrantes del Comité para la gestión de las cargas generales y compensaciones del Plan Parcial Eco Tescual tendrán derecho a voz y voto con excepción de los propietarios de los predios que forman parte del Plan Parcial quienes tendrán derecho a voto en el comité únicamente cuando inicia la ejecución de los recursos que aportaron a la fiducia mercantil para la participación de cargas del plan y su participación con voto dura hasta que se termine la ejecución de los mismos



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 81. PRESIDENTE DEL COMITÉ. Las reuniones del Comité para la gestión de las cargas generales y compensaciones del Plan Parcial Eco Tescual serán presididas por el alcalde Municipal o quien el delegue para tal función.

ARTÍCULO 82. FUNCIONES DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ. Son funciones del presidente del Comité:

1. Presidir las funciones del Comité.
2. Dirigir los debates y someter los asuntos a votación cuando los considere suficientemente debatidos.

ARTÍCULO 83. SECRETARIA TÉCNICA DEL COMITÉ. La Secretaría Técnica del Comité será ejercida por el Secretario (a) de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 84. FUNCIONES DE LA SECRETARIA TÉCNICA DEL COMITÉ. Son funciones del secretario técnico del Comité:

1. Llevar las actas del Comité.
2. Comunicar y definir la agenda de las etapas con las cuales se desarrollará cada unidad de gestión, que, de acuerdo con este reglamento, se formulen para reuniones ordinarias y extraordinarias.
3. Verificar el quórum al comienzo de cada sesión y cuando así se requiera en su desarrollo.
4. Levantar actas de las sesiones y someterlas a la aprobación de los miembros del Comité, el desarrollador y el encargo fiduciario.
5. Refrendar con su firma las actas y acuerdos aprobados el comité, el particular desarrollador y el encargo fiduciario.
6. Comunicar a las instancias competentes las decisiones del Comité y hacer seguimiento a las acciones que conduzcan a su ejecución.
7. Guardar y custodiar los documentos del Comité, el particular desarrollador y el encargo fiduciario.
8. Cumplir las demás funciones que le sean asignadas por el Comité.

ARTÍCULO 85. CONVOCATORIA. Las reuniones del Comité se realizarán previa citación de la secretaria técnica del Comité, la cual se remitirá con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, indicando día, hora y lugar de la reunión y el respectivo orden del día.

Los soportes de los temas a tratar deberán enviarse a los miembros de Comité con la citación respectiva.

ARTÍCULO 86. REUNIONES. El Comité se reunirá ordinariamente mínimo una (1) vez cada semestre, previa citación de la secretaria técnica del Comité, la cual se remitirá como se señaló en el artículo anterior.

El Comité podrá reunirse extraordinariamente cuando el secretario técnico lo estime conveniente o por solicitud de alguno de los miembros del Comité. La convocatoria de reuniones extraordinarias seguirá las reglas de convocatoria ordinaria establecidas en el presente decreto.



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

ARTÍCULO 87. ACTAS DE LAS REUNIONES. De las sesiones del Comité se levantarán actas que contendrán una relación sucinta de los temas analizados, las personas que han intervenido, las proposiciones presentadas y las decisiones adoptadas.

Después de cada sesión, el secretario técnico elaborará y remitirá a los integrantes del Comité, el proyecto de acta dentro de los diez 10 días hábiles siguientes a la celebración de la reunión para su consideración y observaciones una vez surtido este trámite, deberá suscribirse el acta dentro de los cinco 5 días hábiles siguientes al recibo de la última versión con ajustes enviados por los miembros del Comité.

ARTÍCULO 88. QUÓRUM. El Comité sesionará válidamente con la asistencia de por lo menos tres (3) integrantes del Comité. El quórum decisorio se establecerá con la mitad más uno de los integrantes del Comité.

PARÁGRAFO: La asistencia al Comité será obligatoria para todos sus integrantes y se deberá garantizar la permanencia durante toda la sesión. No obstante, cuando por causa justificada, algún integrante del Comité no pueda asistir a la reunión deberá dar aviso por escrito al secretario técnico del Comité. La justificación será archivada en las carpetas de las actas del Comité.

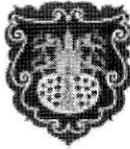
ARTÍCULO 89. DESARROLLO DE LAS SESIONES. En el día y hora señalados, el presidente del Comité instalará la sesión. A continuación, el secretario técnico del Comité informará al presidente sobre la remisión de las invitaciones a la sesión, las justificaciones presentadas por inasistencia, verificará el quórum dará lectura al orden del día propuesto, el cual será sometido a consideración y aprobación del Comité por parte del presidente.

ARTÍCULO 90. OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ. Los miembros del Comité tendrán los deberes señalados en la ley en particular los siguientes:

1. Deber de actuar con buena fe.
2. Deber de obrar con diligencia.
3. Actuar en interés del cumplimiento del decreto de adopción de planes parciales.
4. Realizar los esfuerzos tendientes al adecuado desarrollo del decreto de adopción de planes parciales.
5. Asistir de manera cumplida a las reuniones del Comité y demás comités para el desarrollo y cumplimiento del Decreto del Plan Parcial.
6. Velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales.

ARTÍCULO 91. IMPARCIALIDAD Y AUTONOMÍA DE LA ADOPCIÓN DE LAS DECISIONES EN EL COMITÉ. Con el objeto de garantizar el principio de imparcialidad y la autonomía en la adopción de sus decisiones, a los funcionarios públicos que integren el Comité les serán aplicables las causales de impedimento y recusación previstas en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 92. TRÁMITE DE IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES EN EL COMITÉ. Si alguno de los funcionarios públicos que sean miembros del Comité, se encuentra incurso en alguna de las causales de impedimento citadas en la Ley 1437 de 2011, la norma que lo adicione, modifique o sustituya., deberá informarlo dentro de los tres días siguientes al conocimiento de la actuación con escrito motivado, adjuntando las pruebas que pretenda hacer valer.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL
MUNICIPIO DE PASTO

De igual manera, los funcionarios públicos que sean miembros del Comité podrán ser recusados, caso en el cual se dará a la recusación el trámite establecido en la Ley 1437 de 2011, la norma que lo adicione, modifique o sustituya, si se admitiere la causal de impedimento o recusación y no existe quórum para sesionar o tomar la decisión, el presidente del Comité designará un miembro ad hoc que reemplace al que se ha declarado impedido o recusado.

PARÁGRAFO. - El miembro ad hoc que remplace al que se ha declarado impedido o se ha recusado, deberá pertenecer a la Administración Municipal y tener un perfil profesional afín al del funcionario que reemplaza.

ARTÍCULO 93. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para el desarrollo del plan parcial se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

Para el desarrollo del plan parcial se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

1. Una vez expedido el decreto de adopción del Plan Parcial los propietarios de los predios o promotores del Plan deberán tramitar la aprobación de los diseños generales de servicios públicos del plan por parte de las empresas de servicios públicos
2. Posterior a la aprobación de los diseños generales de servicios públicos del Plan Parcial se deberá presentar ante las curadurías urbanas la licencia de urbanismo de conformidad con lo establecido en el decreto 1077 de 2015, proyectando las etapas con las cuales se desarrollará cada unidad de gestión y el porcentaje de aprovechamiento de la etapa a licenciar donde determine el valor de cargas generales y compensaciones en proporción al área de intervención y los beneficios asignados a dicha unidad.

ARTÍCULO 94. CONSTITUCIÓN DE LOS ENCARGOS FIDUCIARIOS. Para la constitución de los encargos fiduciarios se deberán dar cumplimiento a los siguientes lineamientos:

- El desarrollador que inicie el trámite de la primera licencia de urbanismo del Plan Parcial deberá constituir la fiducia mercantil para la totalidad del Plan Parcial. Para la constitución de la fiducia mercantil se deberán seguir los siguientes lineamientos:
- La fiducia mercantil que se constituya deberá tener cuentas independientes para cada desarrollador, las cuales se crearan de acuerdo a la gestión en el tiempo de cada urbanizador. Los costos de administración de cada cuenta estarán a cargo del desarrollador que trámite la respectiva licencia de urbanismo y serán independientes para su pago.
- En las cuentas independientes que genera cada urbanizador o desarrollador ingresan recursos de cargas generales y compensaciones y esos recursos podrán utilizarse para la ejecución de obras y el pago de compensaciones de conformidad con lo establecido por el Comité de Gestión de Cargas Generales y Compensaciones.
- El Comité de Gestión de Cargas Generales y Compensaciones designara al ejecutor o ejecutores de las obras a realizar con los recursos de la fiducia y el monto de las actividades



ALCALDÍA DE PASTO

Despacho del Alcalde

DECRETO ⁰²¹⁰ DE 2023
(17 NOV 2023)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

que se ejecutaran. Dicha designación se realizará mediante certificación que será el requisito para la entrega de recursos.

- Podrán ser revocadas las cuentas cuando se desista de la licencia de urbanismo, previa certificación del Comité de Gestión de Cargas Generales y Compensaciones al cual se presentará el acto administrativo de desistimiento que expida la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO 95. CESIONES ANTICIPADAS. En todos los casos se podrán entregar cesiones de manera anticipada para la construcción de las cargas urbanísticas, para, dicho fin la Administración Municipal y las empresas de servicios públicos podrán adelantar la gestión predial y la construcción de infraestructura, si fuera el caso. La entrega de suelo como cesiones anticipadas no exime al desarrollador o promotor de la obligación de ejecutar las obras de construcción y dotación de las mismas, según lo definido en este Decreto.

ARTÍCULO 96. PRIORIZACIÓN DE INVERSIÓN POR PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. - EL Comité para la gestión de las cargas generales y compensaciones decidirá la forma en la que se invierten los recursos de las cargas generales, según el desarrollo del plan y el recaudo, teniendo como base la destinación de los recursos que contiene este plan.

ARTÍCULO 97. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Podrán participar en la gestión del Plan Parcial terceros inversionistas interesados, que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias o cualquier otro negocio jurídico que facilite la gestión ~~así~~ Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de ~~urbanismo~~ adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO. Si el aporte realizado se hace en dinero en efectivo, éste será el parámetro de valoración; si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.



ALCALDÍA DE PASTO
Despacho del Alcalde

DECRETO 0210 DE 2023

17 NOV 2023

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL ECO TESCUAL DEL MUNICIPIO DE PASTO

CAPÍTULO VI.

DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 98. LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes, las correspondientes licencias de urbanización y construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

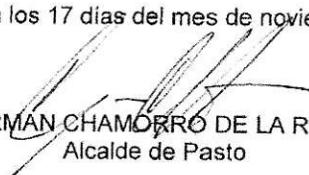
ARTÍCULO 99. INDEXACIÓN. Los valores de cargas locales y generales incluidos en el presente decreto son indicativos, por tal razón deberán ser verificados e indexados con el IPC en el momento de ejecutar o pagar las respectivas obras.

ARTÍCULO 100. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 004 de 2015, y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015 y demás normas que regulan la formulación y adopción de planes parciales.

ARTÍCULO 101. VIGENCIA. El presente decreto tiene una vigencia de veinte (20) años y rige desde la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, a los 17 días del mes de noviembre de 2023.


GERMAN CHAMORRO DE LA ROSA
Alcalde de Pasto


Aprobó: Angélica Pantoja Moreno
Jefe Oficina Jurídica

Revisó: Wilder Alberto Calderón
Asesor grado 02 OAJD

Revisó: Yuri Jair Suarez
Asesor grado 02 OAJD

Revisó: Elizabeth Mendoza
Profesional Universitario OAJD

Aprobó: German Ortega Gómez
Secretario de Planeación Municipal

Revisó: Carolina Escandón Bucheli
Asesora Jurídica SPM

Revisó: Enrique Riascos Villareal
Subsecretario de Ordenamiento Territorial

Revisó: Diana Cristina Martínez Villacres
Abogada Contratista SPM