



PASTO
LA GRAN CAPITAL
ALCALDÍA MUNICIPAL

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No.046 de 2023

(08de febrero)

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 SECRETARIO DE PLANEACION MUINICIPAL

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 225 del Acuerdo 004 de 25015 y

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3° establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, 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 y 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 artículo 9 de la Ley 388 de 1997, en desarrollo de la función pública del ordenamiento territorial, estableció para los municipios con población superior a 100.000 habitantes la obligatoriedad de adoptar instrumentos que direccionan el ordenamiento del territorio denominados Planes de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 13 ibídem, previó que en los componentes urbanos de los Planes de Ordenamiento Territorial se incluyan directrices y parámetros para la formulación de instrumentos de planificación complementaria que permitan desarrollar áreas específicas del territorio denominados Planes Parciales.

Que de conformidad con lo previsto en 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, macroyectos 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 de la Ley 388 de 1997 prescribe que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan 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 en desarrollo del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios el artículo 39 de la 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 el Municipio de Pasto realizó revisión y ajuste general del Plan de Ordenamiento Territorial el cual se adoptó mediante Acuerdo 004 de 2015.

Que el Acuerdo 004 de 2015 el Artículo 225 definió las densidades habitacionales en áreas sujetas a aprobación de plan parcial de desarrollo para suelo urbano y de expansión.

Que el precitado artículo estableció las siguientes densidades en áreas sujetas a aprobación de plan parcial de desarrollo para suelo urbano y de expansión, sin aporte a cargas generales:

Suelo Urbano	Densidad máxima
Pedios sujetos a aprobación de plan parcial Mijitayo en suelo urbano	17 viviendas / hectárea
Pedios sujetos a aprobación de plan parcial Tescual	62 viviendas / hectárea
Pedios sujetos a aprobación de plan parcial Panamericana Norte	46 viviendas / hectárea
Pedios sujetos a aprobación de plan parcial Torobajo	62 viviendas / hectárea
Pedios en sectores en áreas morfológicas G5 - sector S3 y G6 sectores S1, S2, S3 y S4.	65 viviendas / hectárea
Suelo de expansión	Densidad máxima
Zona de expansión Aranda	118 viviendas / hectárea
Zona de expansión Mijitayo	30 viviendas / hectárea
Zona de expansión Altamira	43 viviendas / hectárea
Zona de expansión Jamondino	No se permite uso residencial

Que en el Parágrafo primero del Artículo 225 determinó que la densidad de vivienda definida en el presente artículo para la zona de expansión Aranda aplica únicamente para el área definida para el uso residencial espacializada en el Plano EE1.

Que en el Parágrafo segundo del Artículo 225 definió que en el suelo de expansión las densidades se fijan sobre el área neta urbanizable.

Que en el parágrafo tercero del Artículo 225 se determinó un incremento en las densidades de planes parciales hasta un máximo de 350 viviendas por hectárea de área neta urbanizable como aprovechamiento adicional, es decir mayor edificabilidad con respecto del aprovechamiento urbanístico básico definido en el



RESOLUCIÓN No.046 de 2023

(08de febrero)

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

artículo 215 del acuerdo 004 de 2015, siempre y cuando los propietarios participen en cargas generales, con excepción de los planes parciales que se desarrollen en las áreas morfológicas G5 - sector S3 y G6 sectores S1, S2, S3 y S4, los cuales podrán alcanzar una densidad máxima de 120 viviendas por hectárea con participación de cargas generales.

Que en el párrafo cuarto del Artículo 225 se determinó que el "porcentaje de cargas generales requeridas para acceder al aprovechamiento adicional quedara definido en el acto administrativo expedido por la Secretaria de Planeación Municipal de acuerdo a lo establecido en la normatividad nacional. En ningún caso el acceso a aprovechamiento adicional se entenderá como modificación a las normas urbanísticas sobre índice, edificabilidades, alturas máximas, volumetrías, entre otros".

Que el artículo 256 que definió las cargas urbanísticas para planes parciales determino los siguientes rangos para el espacio públicos:

1. Espacio Público Efectivo.

Densidad en viviendas /Ha	Cesión para espacio público efectivo
Menor de 160	25 % del ANU
Entre 160 y 249	30% del ANU
Entre 250 y 350 (máxima)	35% del ANU

Que en los términos del principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 de 1997 "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 225 del Acuerdo 004 de 2015, se hace necesario establecer el porcentaje de cargas generales requeridas para acceder al aprovechamiento adicional sin que ello implique la modificación de normas urbanísticas.

En mérito de lo expuesto anteriormente,

RESUELVE,

ARTÍCULO 1. Que la densidad máxima será estimada sobre áreas netas urbanizables para los planes parciales de desarrollo y de expansión.

ARTÍCULO 2. Para los planes parciales que no son relacionados en el Artículo 225 del Acuerdo 004 de 2015, se tomará como densidad base, la más alta del suelo de expansión de 118 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 3. Para determinar la participación en cargas generales por aumento de la densidad habitacional se definen los siguientes rangos, basado en los rangos de la obligación de espacio público:

Suelo Urbano	Unidades Densidad acuerdo 04 -2015 base	Unidades de vivienda de la densidad Rango 1	Unidades de vivienda de la densidad Rango 2	Unidades de vivienda de la densidad Rango 3
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Mijitayo en suelo urbano	17	18-160	161-249	250-350
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Tesqual	62	63-160	161-249	250-350
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Panamericana Norte	46	47-160	161-249	250-350
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Torobajo	62	63-160	161-249	250-350
Predios en sectores en áreas morfológicas G5 - sector S3 y G6 sectores S1, S2, S3 y S4.	65	66-120	No aplica	No aplica
Suelo de expansión	Unidades densidad base	Unidades densidad Rango 1	Unidades densidad Rango 2	Unidades densidad Rango 3
Zona de expansión Aranda	118	119-160	161-249	250-350
Zona de expansión Mijitayo	30	31-160	161-249	250-350
Zona de expansión Altamira	43	44-160	161-249	250-350

ARTÍCULO 4. El aumento de la densidad de viviendas deberá incorporar una participación en la construcción de la infraestructura de las cargas generales, para ello por cada rango se deberá aportar mínimo de la siguiente manera:



RESOLUCIÓN No.046 de 2023

(08de febrero)

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

Suelo Urbano	Participación CG densidad Rango 1	Participación CG densidad Rango 2	Participación CG densidad Rango 3
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Mijitayo en suelo urbano	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Tescual	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Panamericana Norte	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Predios sujetos a aprobación de plan parcial Torobajo	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Predios en sectores en áreas morfológicas G5 - sector S3 y G6 sectores S1, S2, S3 y S4.	1% del valor total de ventas	No aplica	No aplica
Otros planes parciales otros usos comerciales e institucionales de impacto en suelo urbano	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Suelo de expansión	Unidades densidad Rango 1	Unidades densidad Rango 2	Unidades densidad Rango 3
Zona de expansión Aranda	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Zona de expansión Mijitayo	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Zona de expansión Altamira	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas
Otros planes parciales en suelo de expansión	1% del valor total de ventas	1,5 % del valor total de ventas	2% del valor total de ventas

PARAGRAFO Cuando el total de la edificabilidad del aprovechamiento urbanístico básico y el adicional sean para la construcción de Vivienda de Interés Prioritaria VIP y Vivienda de Interés Social VIS, la participación en cargas será del 50% de los establecido en este artículo.

ARTÍCULO 5. La participación en cargas generales deberá ser estimada sobre las ventas finales de los productos inmobiliarios definidos en el reparto equitativo de

cargas y beneficios del plan parcial. Pero en todo caso se referirá a áreas construidas

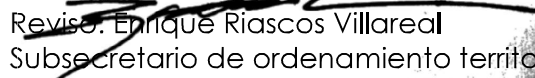
ARTÍCULO 6. La destinación de la participación en cargas generales tendrá priorización dentro del ámbito del plan parcial, sin embargo, en el proceso de formulación la Secretaria de Planeación podrá definir otras áreas fuera del ámbito objeto de la participación.

ARTÍCULO 7. La participación en cargas generales podrá entregarse en dinero o construcción de obras de infraestructura. La forma de pago deberá estar articulada a los mecanismos de gestión definidos para el plan.

Publiquese y cúmplase.

Firmado en Pasto, a los ocho días del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023).


GERMAN ORTEGA GOMEZ
Secretario de Planeación Municipal


Revisó: Enrique Riascos Villareal
Subsecretario de ordenamiento territorial

Revisó: Carolina Escandón Bucheli
Asesora Jurídica

Proyectó: Abo. Diana Cristina Martínez Villacres
Contratista