



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

1

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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:

*"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 el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 dice:

*"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, establece:

1



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

2

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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

Que el artículo 2.2.4.1.1 del 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:

*"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 de expansión Aranda, dentro del cual se encuentra localizado el polígono para la formulación del Plan Parcial La Macarena y señala como su objetivo "Integrar al desarrollo urbano

2



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

3

DECRETO 10251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

*suelo para vivienda, espacio público y uso industrial en un área conectada con la ciudad y la vía Paso nacional por Pasto."*

Que teniendo en cuenta la naturaleza del suelo de expansión Aranda, que conforme a lo determinado en el Acuerdo 004 de 2015 se destina al desarrollo de "Vivienda, Espacio Público y Suelo Industrial", el Municipio de Pasto representado por el señor Alcalde Municipal German Chamorro de la Rosa, el Secretario de Planeación Arq. German Ortega Gómez y el equipo técnico formulador por parte de la iniciativa privada del plan, iniciaron la formulación del Plan Parcial La Macarena, en el cual tuvieron en cuenta las determinantes urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y ambientales expedidas por la Corporación Autónoma Regional – CORPONARIÑO.

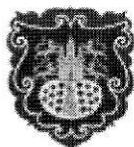
Que el Plan Parcial La Macarena se encuentra en su totalidad sometido al tratamiento de desarrollo, con un área bruta de aproximadamente 112.422,22 metros cuadrados de suelo de expansión urbana.

Que dada la conformación de los predios que involucra el área de planificación del Plan Parcial La Macarena al tener suelo de expansión urbana del Municipio de Pasto al nororiente de la ciudad busca integrar 11,24 hectáreas de nuevos desarrollos al contexto inmediato de la ciudad, conectándose con los barrios Nueva Aranda, Nuevo Sol, Quillotocoto, Corregimiento de Tescual, entre otros, articulando su estructura a las preexistencias y generando conexión entre los distintos sectores de la ciudad.

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

No.	CÓDIGO PREDIAL	ÁREA (M2)
Predio 1	52001-00-02-0014-0283-000	12,285.30
Predio 2	52001-00-02-0014-0310-000	27,010.43
Predio 3	52001-00-02-0014-0213-000	14,987.40
Predio 4	52001-00-02-0014-0311-000	39,472.53
Predio 5	52001-00-02-0014-0312-000	11,714.48
Vías Carreteables existentes		6,952.08
ÁREA TOTAL		112.422,22

3



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

4

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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

a. Expedición de determinantes: Mediante Oficio con radicación interna de CORPONARIÑO N° 102 de 2 de abril de 2019, se definieron las determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial "La Macarena" por parte de la Corporación Autónoma Regional de Nariño CORPONARIÑO.

Mediante oficio N° 1510/0258-2019 de 3 de mayo de 2019, la Secretaria de Planeación Municipal emitió concepto de determinantes urbanísticas para la propuesta Plan Parcial Macarena.

b. Radicación de la Formulación: La iniciativa privada representada por la sociedad DOYCA CONSTRUCCIONES S.A.S, a través de INGENIERÍA DE RECURSOS HÍDRICOS Y SANEAMIENTO AMBIENTAL SAS con su sigla IRHSA INGENIERÍA SAS, radicó la propuesta de formulación del Plan Parcial La Macarena mediante oficio No. 202300112320003982 del 3 de mayo de 2023.

c. Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, se surtió la primera fase de información pública, para cuyo efecto se publicó en la edición del día 29 de junio de 2023 del Diario del Sur y ese mismo día se envió invitaciones a los propietarios y colindantes mediante la empresa 472.

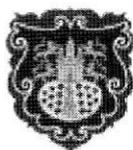
La reunión de información y participación ciudadana se llevó a cabo el día seis (06) de julio de 2023, en el Auditorio de la Alcaldía de Pasto, sede San Andrés, parque Rumipamba.

Durante la jornada de información y participación del Plan Parcial La Macarena, los asistentes realizaron 7 intervenciones, entre preguntas y observaciones; las mismas fueron atendidas durante la jornada y las respuestas de fondo detalladas se encuentran consignadas en el Anexo denominado "Matriz de Observaciones y Respuestas P.P. La Macarena", que hace parte integrante de la Resolución de viabilidad.

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

d. Factibilidad de servicios públicos. La Empresa de Obras Sanitarias de Pasto – EMPOPASTO S.A. E.S.P., mediante oficio con número de radicado 20213300084221 del 25 de agosto de 2021 dio respuesta definitiva a la solicitud de factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial La Macarena – Sector Aranda, en el cual se definieron los siguientes lineamientos:

4



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

5

DECRETO 10251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

*"1. De acuerdo al documento denominado "Formulación Plan Parcial Aranda", elaborado por la firma CIDETER para la Secretaria de Planeación Municipal de Pasto, en el cual se establece que tanto en las determinantes urbanísticas como en el planteamiento urbanístico, los predios No. 00-02-0014-0213-000, 00-00-0014-0283-000, 00-02-0014-0310-000, 00-02-0014-0311-000, 00-02-0014-0312-000, que hoy en día se denomina "Plan Parcial La Macarena - sector Aranda", forma parte integrante del Plan Parcial Aranda.*

*2. EMPOPASTO S.A. E.S.P. otorgó factibilidad de servicios al Plan Parcial Aranda, a través de oficio No. 20157300191611 de fecha 11 de noviembre de 2015, y a través de oficio No. 20183300083551 de fecha 19 de abril de 2018, se amplió el alcance de la factibilidad de servicios en cuanto al número de soluciones se refiere, el cual fue dirigido a la Secretaria de Planeación Municipal de Pasto, donde se destaca que el alcance del número de soluciones de vivienda de la factibilidad de servicios, es para once mil doscientas cincuenta (11.250) unidades.*

*3. Se establece que el Plan Parcial La Macarena forma parte integral del Plan Parcial Aranda, el cual cuenta con Factibilidad de Servicios para Once Mil Doscientas Cincuenta (11.250) unidades.*

De acuerdo a lo anterior es viable tener factibilidad técnica condicionada para abastecer alrededor de Dos Mil Doscientas Ochenta (2.280) nuevas soluciones para el Plan Parcial La Macarena, desde los sectores hidráulicos adyacentes a la zona del proyecto, como son Centenario, Guadalupe y el sistema Piedras — tanque Aranda.

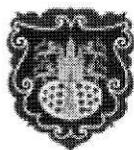
Que en virtud de lo anterior la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Pasto, expidió concepto de viabilidad mediante la Resolución No. 278 de 2023 (14 de julio) para la formulación del Plan Parcial "La Macarena", la cual fue debidamente notificada y publicada.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, el Plan Parcial "La Macarena" 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 citado decreto, a saber:

*"(...) 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.*

5



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

6

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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

Que mediante oficio N° 1130/2293-2023 del 24 de julio de 2023 la Secretaría de Planeación municipal, solicitó a la Corporación Autónoma de Nariño - CORPONARIÑO la concertación ambiental del Plan Parcial "La Macarena".

Que, de acuerdo con lo señalado, en la Resolución No. 543 de 15 de septiembre de 2023, se declararon concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial "La Macarena" entre CORPONARIÑO y la Secretaría de Planeación Municipal. Dicha Resolución resolvió:

*... "Que mediante acta 003 del catorce (14) de septiembre del año 2023, la cual se dejó abierta para continuar el quince (15) de septiembre del mismo año, se realiza la concertación de asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial La Macarena – PPLM del municipio de Pasto; fundamentalmente se plantearon y concertaron, teniendo en cuenta las determinantes ambientales y las disposiciones normativas contenidas en las Leyes 388 de 1997, 507 de 1999, 2079 de 2021 y los Decretos 1076 y 1077 de 2015, entre otras normas complementarias; los siguientes aspectos:*

- 1. Los desarrolladores del Plan Parcial La Macarena (PPLM) y el municipio de Pasto, conforme al resultado de los estudios de gestión del riesgo, así como a la propuesta urbanística que se soporta en las directrices de POT de este municipio (Acuerdo 004/2015), particularmente en lo que corresponde a los suelos de protección ambiental identificados y delimitados en la cartografía oficial y que hacen parte de la estructura ecológica principal (EEP), someterán a procesos de restauración ecológica el área involucrada, correspondiente a mínimo 27.430,8 m<sup>2</sup>, de tal manera que con su recuperación se integren a la funcionalidad ecosistémica de los corredores biológicos de transición que se conectan desde el suelo rural. En el mismo sentido, se desarrollarán actividades complementarias de conservación y protección, conforme a las inversiones previstas en la propuesta del PPLM. Se respetarán las áreas y coordenadas establecidas en todos los planos que hacen parte de la propuesta, en términos ambientales, a saber: los planos R05 "susceptibilidad a amenazas por movimientos en masa", R06 "amenaza por movimientos en masa básico", R07 "amenaza por movimientos en masa detallado", R08 "Riesgo por movimientos en masa" EA-1 "Estructura Ecológica municipal existente", F01 "estructura ecológica municipal condicionante a la propuesta urbana PPLM", F03 "propuesta urbana o planteamiento urbanístico" F07*

6



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( )

28 DIC 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

"usos del suelo y alturas", F08 "Asignación de cargas urbanísticas", "Cortes F10A, Cortes F10B", entre otros.

2. *En el área del corredor biológico anteriormente señalada, no se permitirá ningún tipo de ocupación y aprovechamiento del suelo, ajenos al desarrollo de actividades de restauración ecológica, que permitan fortalecer la función propia de estos suelos dentro del soporte ambiental y la conectividad de los elementos clave que hacen parte de la estructura ecológica la cual puede contemplar senderos ecológicos contemplativos.*
3. *Bajo los corredores de la línea de alta tensión, por estar asociados a actividades de utilidad pública y a retiros de protección por posibles efectos adversos a la infraestructura cercana y a la salud humana, se podrán mantener en coberturas vegetales controladas, que faciliten su acceso a operarios del sistema, bajo las restricciones y prohibiciones del caso establecidas en las normas vigentes.*
4. *Todas las medidas estructurales para minimizar posibles riesgos asociados a fenómenos que puedan presentarse durante el desarrollo de las unidades de gestión, descritas en los documentos y cartografía que integran el plan PPLM, así como aquellas que se identifiquen y requieran adicionalmente durante la intervención del terreno, los desarrolladores las implementarán con sus diseños definitivos (ingeniería de detalle), particularmente aquellas asociadas a la estabilidad y manejo de taludes, regulación de caudales pluviales de exceso (SUDS) y de laderas contiguas, pasos de conectividad bajo la vía que atraviesa el área del corredor ecológico del sector occidental del PPLM, entre otras.*
5. *La recolección y transporte y disposición final de las aguas residuales del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial del PPLM, se efectuará por parte de los desarrolladores, bajo los lineamientos y exigencias técnicas de la empresa de servicio público EMPOPASTO SA. ESP. y amarrado a las obras propuestas y cronograma de actividades previstas en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV actualizado para la ciudad de Pasto, para el cual adicionalmente se considerará lo relacionado al empalme inicial al interceptor izquierdo (existente) o al interceptor derecho (proyectado) al río Pasto y su futuro tratamiento, para el cumplimiento de las normas de vertimientos prevista en la legislación ambiental vigente (Resolución 631 de 2015, o la norma que la sustituya). En todo caso, se contemplará la ejecución de medidas y obras necesarias para la protección de río Pasto, en términos*



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

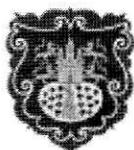
8

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

*de regular posibles sobrecargas hidráulicas y la contaminación en general de sus aguas en los puntos de entrega e interceptación respectivamente.*

6. *En consonancia con lo previsto en la propuesta del PPLM para el manejo de la escorrentía, los urbanizadores deberán garantizar que con los sistemas de drenaje sostenible (SUDS) se retenga un mínimo del 25% del caudal total que se genere con el desarrollo de las diferentes unidades de gestión previstas, del tal manera que la respuesta hidrológica sea controlada en consideración a las condiciones iniciales del área antes de su intervención; así mismo que esta medida sirva para minimizar el riesgo de sobrecargar hidráulicamente los sistema de recolección del alcantarillado pluvial, o se concentren en puntos determinados de entrega a los cuerpos de agua, con la consecuente generación de impactos negativos a los asentamientos presentes aguas abajo.*
7. *Considerando el índice de ocupación previsto para la manzana 6 propuesto por el PPLM, los desarrolladores de ésta, no intervendrán la zona norte con el emplazamiento de infraestructura donde se presentan fuertes pendientes, conforme a las normas urbanísticas y diseños avalados por la autoridad competente.*
8. *Los desarrolladores del PPLM, deberán garantizar el trámite oportuno de los permisos ambientales a que haya lugar ante CORPONARIÑO, previo a la ejecución de los proyectos urbanísticos previstos en dicho plan, con base en la normatividad ambiental vigente, los cuales fijan los compromisos y obligaciones para la adecuada gestión ambiental del entorno natural del área del plan parcial, así como la prevención y mitigación de riesgos como parte de la planificación de un territorio seguro y resiliente.*
9. *Los desarrolladores del PPLM deberán garantizar el cumplimiento de la resolución 472 del 2017, la Resolución 1257 de 2021, o la que las modifique o sustituya, en lo relacionado con la disposición de material sobrante y residuos de construcción durante las fases previstas para el desarrollo de este plan, control y vigilancia que será ejercida por la autoridad ambiental correspondiente.*
10. *Los relictos de vegetación nativa protectora que se encuentran presentes en las áreas definidas como espacio público en el PPLM, estarán sujetas al tratamiento de preservación estricta, considerando su valor*

8



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( )

28 DIC 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

*ecosistémico e importancia en el manejo del paisaje, las cuales por el contrario deben ser enriquecidas con base en el diseño previsto para tal fin.*

11. *De conformidad con lo establecido en el decreto 1783 de 2021 o las disposiciones que lo adicionen modifiquen o sustituyan, se actualizará el perímetro urbano de la ciudad y la cartografía correspondiente cuando se acredite la calidad de área urbanizada de los predios que forman parte del área de planificación del PPLM.*

*Que bajo este entendimiento, de común acuerdo CORPONARIÑO y el municipio de Pasto, firmaron el acta 003 de fecha 14 y 15 de septiembre de 2023, en el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del Plan Parcial La Macarena - PPLM, con la cual se surtirán los procedimientos subsiguientes a que haya lugar conforme a las normas vigentes." ...*

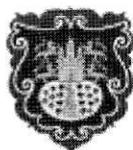
Que el contenido del presente acto administrativo consolida los pronunciamientos de los conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos y entidades municipales y regionales con competencia en el asunto conforme a lo previamente señalado.

Que en el Plan Parcial La Macarena se estableció categoría de riesgo bajo en sectores del ámbito de planificación del Plan Parcial de acuerdo con los estudios detallados de riesgo para los fenómenos de movimientos en masa, 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 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 y concepto de viabilidad emitidos para el Plan Parcial, de conformidad con la certificación que se anexa al presente Decreto.

Que el presente Decreto se ha sometido a Consulta Pública en SUCOP en cumplimiento de lo señalado en el Decreto 457 de 2021 y modificado por el decreto 222 de 7 de diciembre de 2023, sin recibir comentarios

En mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

10

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

DECRETA:

TÍTULO I.  
DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO ÚNICO  
GENERALIDADES

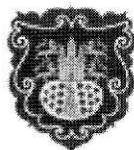
ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo "La Macarena", ubicado en suelo de expansión urbana conformado por los predios que se relacionan a continuación, identificados por códigos catastrales así:

No.	CÓDIGO PREDIAL	ÁREA (M2)
Predio 1	52001-00-02-0014-0283-000	12,285.30
Predio 2	52001-00-02-0014-0310-000	27,010.43
Predio 3	52001-00-02-0014-0213-000	14,987.40
Predio 4	52001-00-02-0014-0311-000	39,472.53
Predio 5	52001-00-02-0014-0312-000	11,714.48
Vías Carreteables Existentes		6,952.08
ÁREA TOTAL		112,422.22

El área de planificación se encuentra espacializada en el plano BC02.

ARTÍCULO 2.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL. Forman parte del Plan Parcial La Macarena 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 que se relaciona a continuación:



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

11

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ESTRUCTURA	CÓDIGO	NOMBRE
Cartografía Base	BC01	Localización general
	BC02	Base
	BC03	Predios colindantes
Gestión del Riesgo	R01	Pendientes
	R02	Coberturas del suelo
	R03	Unidades geológicas superficiales
	R04	Geomorfología
	R05	Susceptibilidad a amenazas por movimientos en masa
	R06	Amenaza por movimientos en masa básico
	R07	Amenaza por movimientos en masa detallado
	R08	Riesgo por movimientos en masa
Estructura ambiental	EA1	Estructura Ecológica municipal existente
	EA2	Zonas de vida
Propuesta urbanística	F01	Estructura Ecológica municipal propuesta
	F02	Localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes
	F03	Propuesta urbana o planeamiento urbanístico
	F04	Red vial y perfiles viales
	F05	Espacio público y localización de equipamientos
	F06	Disponibilidad de servicios públicos
	F07	Usos del suelo y alturas
	F08	Asignación de cargas urbanísticas
	F09	Unidades de gestión

3. Anexo 3. Estudios Técnicos.
4. Anexo 4. Concepto de Viabilidad

ARTÍCULO 3.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. El objetivo general del Plan Parcial La Macarena 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.

11



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

12

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS. Los objetivos específicos a desarrollar con el Plan Parcial La Macarena son los siguientes:

1. Habilitar suelo de expansión urbana para el desarrollo urbano de vivienda.
2. Articular los sistemas de movilidad, de espacio público y equipamiento propuestos, con la estructura ecológica municipal a través del corredor ecológico de transición rural Morasurco-Cabrera, para lograr una conexión con la ciudad, buscando una adecuada transición entre lo urbano y lo rural.
3. Aumentar la densidad de vivienda en el sector, proponiendo edificaciones en altura, dinamizadas por el espacio público propuesto.
4. Generar la mezcla de usos, donde el uso principal sea residencial, el cual permite la diversificación de actividades de comercio y servicios para la vivienda, contribuyendo a la vitalidad del espacio y generando mayor calidad de vida.

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

PLAN PARCIAL LA MACARENA	ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	% ÁREA NETA URBANIZABLE
Área bruta	112,422.22	100%	
Área bruta objeto de reparto	112,422.22	100%	
Servidumbre líneas alta tensión	4,823.33	4.3%	4.7%
Tramo de Calzada Carrera 29	906.21	0.8%	0.9%
Tramo de Vía Tescual	2,009.70	1.8%	2.0%
Cicloruta Tescual	619.20	0.6%	0.6%
Vías Peatonales Tescual	1,148.40	1.0%	1.1%
Total Cargas generales	9,506.84	8.5%	9.2%

12



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

13

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

PLAN PARCIAL LA MACARENA	ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	% ÁREA NETA URBANIZABLE
Área neta urbanizable	102,915.38	91.5%	100%
Total Espacio público	37,501.99	33.4%	36.4%
Equipamiento	5,380.07	4.8%	5.2%
Vías locales	14,036.42	12.5%	13.6%
Total, Cargas locales	56,918.48	50.6%	55.3%
VIP 20.04 % del área Útil	9,216.49	8.2%	9.0%
Otros usos	36,780.41	32.7%	35.7%
Área útil	45,996.90	40.9%	44.7%

El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el mapa F03 Propuesta urbana o planeamiento urbanístico.

ARTÍCULO 6.- SUELO DE PROTECCIÓN. El suelo de protección ambiental del área de planificación del Plan Parcial La Macarena se identifica en el Plano Estructura Ecológica Municipal propuesta F01.

TÍTULO II.  
ESTRUCTURA AMBIENTAL

CAPÍTULO I. ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

ARTÍCULO 7.- COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL. La estructura ecológica municipal en el Plan Parcial La Macarena está conformada por el Corredor Ecológico de Transición Rural Morasurco Cabrera definido en el plan de ordenamiento territorial, relictos de vegetación nativa protectora en espacios públicos, las áreas de calidad ambiental y paisajística y las áreas de altas pendientes.

Los elementos de la estructura ecológica están espacializados en el plano F01.

ARTÍCULO 8.- ÁREAS DE ALTAS PENDIENTES: Para el Plan Parcial La Macarena se consideran parte de la estructura ecológica principal las áreas de



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

14

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN  
EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO  
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

altas pendientes de acuerdo con la cartografía espacializada en el plano R 05 – Susceptibilidad a amenaza por movimientos en masa.

Las áreas de altas pendientes se encuentran ubicadas al interior de las áreas identificadas como corredor ecológico, por tal razón no se especializan de manera individual en el plano F01.

ARTÍCULO 9.- ÁREAS DE BOSQUE. Los relictos de vegetación nativa protectora que se encuentran presente en las áreas definidas como espacio público en el Plan Parcial La Macarena y concertadas con la autoridad ambiental, estarán sujetas al tratamiento de preservación estricta considerando su valor eco sistémico e importancia en el manejo del paisaje, los cuales deben ser enriquecidos con base en el diseño previsto para tal fin.

ARTÍCULO 10.- CORREDOR ECOLÓGICO. Las áreas de corredor ecológico coadyuvan a la protección ambiental de la zona y por sus características especiales deberán ser destinados a procesos de restauración ecológica como mínimo 27430,8 m<sup>2</sup> de tal área que con su recuperación se integren a la funcionalidad eco sistémica que conectan desde la zona rural. En tal sentido se desarrollarán actividades complementarias de conservación y protección conforme a las inversiones previstas en el Plan Parcial La Macarena El corredor ecológico se encuentra espacializado en el mapa F 01.

ARTÍCULO 11.- ÁREAS DE CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA. Forman parte de las áreas de calidad ambiental y paisajística en el plan parcial La Macarena las áreas de espacio público como parques, zonas de protección de alta tensión y áreas de control ambiental de los perfiles viales y Antejardines, esta delimitación se espacializa en el plano F01.

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.- MANEJO AMBIENTAL. Para el manejo ambiental al interior del Plan se deberán implementar buenas prácticas ambientales como manejo integral de residuos de construcción demolición – RCD, alternativas de manejo del paisaje revegetalización para el cuidado de la biodiversidad (jardines, zonas y áreas verdes), así como también el manejo de suelos de excavación.



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

15

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 13.- MEDIDAS DE MANEJO AMBIENTAL, DETERMINANTES EN EL DESARROLLO DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA. Con el fin de garantizar el cuidado y conservación de los elementos ambientales en el área del Plan Parcial, se establecen las siguientes medidas especiales enfocadas a la conservación del corredor ecológico de transición:

1. Los promotores y/o urbanizadores del Plan deberán garantizar la protección del corredor de transición rural como un espacio que dé continuidad al área de protección Janacatú.
2. Los promotores y/o urbanizadores del Plan deberá garantizar el manejo y cuidado de la vegetación bajo condiciones del entorno tales como el suelo, lluvias, vientos, con el propósito de mejorar las condiciones del hábitat
3. Los promotores y/o urbanizadores del Plan en el proceso de urbanización deberán identificar puntos focales que garanticen un impacto visual positivo desde y hacia el proyecto urbanístico.
4. En cada actuación urbanística se deberán establecer y aplicar criterios de restauración ecológica.
5. Establecer especies nativas de acuerdo el diseño de cobertura vegetal, que permitan contribuir al mejoramiento de la calidad del suelo, aumento de la flora, fauna y al colorido del paisaje.

## CAPÍTULO II. GESTIÓN DEL RIESGO

ARTÍCULO 14.- IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS EXPUESTAS A FENÓMENOS AMENAZANTES. En concordancia con el artículo 88 del Acuerdo 004 de 2015, el Plan Parcial La Macarena con base en los estudios de riesgo de susceptibilidad, básicos y de detalle del fenómeno de movimiento en masa, identificó sobre su área de desarrollo las siguientes áreas expuestas a fenómenos amenazantes:

Áreas expuestas al fenómeno amenazante de movimientos en masa. Debido a que la amenaza del estudio a detalle es baja en toda el área de planificación y los elementos expuestos se encuentran en zona 4, el riesgo se categoriza como bajo, sin embargo, se deben realizar medidas estructurales y no estructurales de estabilización de taludes

15



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

16

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

y drenaje de toda el área, considerando las obras a desarrollarse en el sitio que permitan que cualquier modificación a la condición original pueda ser mitigada en pro del proyecto urbano.

Los estudios de movimientos en masa hacen parte del Anexo 1 Documento Técnico de soporte.

Las obras de estabilización de taludes y drenaje deberán ser verificadas en las respectivas licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 15.- CATEGORIZACIÓN DEL RIESGO PARA EL FENÓMENO DE MOVIMIENTOS EN MASA. En el Plan Parcial La Macarena se identificó riesgo bajo por el fenómeno de movimientos en masa, lo cual se espacializa en el plano R08.

TITULO III.  
ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.

CAPÍTULO I.  
SISTEMA DE SERVICIOS

ARTÍCULO 16.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos del Plan Parcial La Macarena 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 y saneamiento básico, bajo el principio de preservación de los elementos ambientales que conforman el área con base en las certificaciones de factibilidad de extensión de redes en el área del plan parcial.

ARTÍCULO 17.- LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ACUEDUCTO. Para el Plan Parcial La Macarena se definen las siguientes determinantes para la prestación de servicios públicos:

1. El urbanizador o desarrollador del plan deberá dar cumplimiento a lo previsto en los certificados de factibilidad de servicios públicos expedidos por la empresa prestadora de servicios públicos EMPOPASTO S.A. E.S.P., contenidos en el oficio 20213300084221 del 25 de agosto de 2021.

2. El Urbanizador o desarrollador del Plan deberá solicitar la disponibilidad de servicios y bases técnicas de diseño con la empresa prestadora del servicio público, quien expedirá un documento que



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

17

DECRETO 02511 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

defina las especificaciones técnicas para las acometidas de acueducto que se deban realizar, las cuales servirán de base para los diseños de ingeniería de detalle.

3. Las obligaciones establecidas en la factibilidad y disponibilidad de servicios públicos deberán ser verificados en el respectivo trámite de licencias de urbanismo y construcción por parte de los curadores urbanos.

Las alternativas de conexión establecidas con base en la factibilidad de servicios de acueducto emitida por EMPOPASTO S.A. E.S.P. se especializan en el plano F06.

ARTÍCULO 18.- LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE ALCANTARILLADO. La construcción del componente de alcantarillado deberá seguir los siguientes lineamientos y los establecidos por la empresa prestadora de servicios públicos:

1. Los puntos de conexión para el servicio de alcantarillado sanitario y pluvial se establecen en el plano F06.

2. Los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial del Plan parcial, deberán proyectarse separados bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

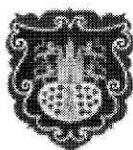
3. Para el alcantarillado pluvial, teniendo en cuenta que el plan parcial La Macarena. El urbanizador o promotor del proyecto deberá realizar la evaluación técnica para la descarga de caudales pluviales y residuales si se propone la descarga a la red de alcantarillado colindante.

4. El documento técnico de soporte del Plan Parcial contiene alternativas para empalme o conexión de aguas lluvias.

5. Las aguas residuales se conducirán mediante un sistema independiente al pluvial entregando en los puntos establecidos en el documento técnico de soporte.

6. Las aguas lluvias serán evacuadas mediante un sistema independiente al sanitario y deberán entregarán las aguas en los puntos establecidos en el documento técnico de soporte.

17



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

18

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 19.- LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE SUDS. En la expedición de las licencias de urbanización del Plan Parcial La Macarena 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 presentada en el plano F06.

ARTÍCULO 20.- LINEAMIENTOS PARA LOS COMPONENTES DE GAS DOMICILIARIO Y ENERGÍA ELÉCTRICA. Los elementos de los componentes de Gas Domiciliario y Energía Eléctrica deberán construir de acuerdo con los estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y de 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 el área del plan parcial los prestadores de servicios de manera obligatoria deberán extender sus redes subterráneas.

ARTÍCULO 21.- LOCALIZACIÓN DE ESTRUCTURAS DE EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES. La localización de estructuras de equipos de telecomunicaciones deberá seguir los lineamientos establecidos en el Acuerdo 004 de 2015 - Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad del sector telecomunicaciones.

CAPÍTULO II.  
SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 22.- SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad en el Plan Parcial La Macarena está conformado por el subsistema de infraestructura vial, subsistema de transporte público y subsistema de estacionamientos.

ARTÍCULO 23.- SUBSISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL. En el Plan Parcial La Macarena el subsistema de infraestructura vial está conformado por los siguientes elementos:

1. Conexiones a las vías vehiculares
2. Vías de la red local.
3. Red de ciclorutas

18



**ALCALDÍA DE PASTO**  
**Despacho del Alcalde**

DECRETO 0251 DE 2023  
 ( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

**ARTÍCULO 24.- RED DE CICLORUTAS.** La red de ciclo rutas se desarrollará mediante la construcción de la ciclo ruta sobre el anillo vial local estructurante del Plan Parcial La Macarena, optimizando los recorridos y desplazamientos de manera corta y eficiente, incentivando a los residentes al uso de medios de transporte alternativo con menor impacto ambiental. La ciclo ruta propuesta contará con infraestructura óptima para el desarrollo de su actividad y se conectará con las ciclo rutas existentes y proyectadas en su contexto inmediato.

El diseño y construcción de dichas ciclo rutas deberá tener en cuenta el perfil VIAL TIPO PLAN PARCIAL LA MACARENA para la ejecución de ciclo rutas.

La red de ciclorutas se encuentran especificada en el plano F04.

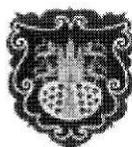
**ARTÍCULO 25.- CONEXIONES A LAS VÍAS VEHICULARES A3. VÍAS ARTERIALES INTERMEDIAS.** El Plan Parcial La Macarena se conectará por medio de las Vías vehiculares Locales internas del Plan Parcial a la Vía Vehicular Arterial A3, que corresponde a la Calle 22b, generando la conexión con el contexto inmediato del Plan Parcial, en el tramo localizado entre la Institución Educativa Municipal Ciudadela La Paz y los Barrios Nuevo Sol y Juan Pablo II.

La vía vehicular A3 se encuentran especializadas en el Plano No. F04.

**ARTÍCULO 26.- VÍAS DE LA RED LOCAL.** Al interior del Plan Parcial se generó un circuito vial estructurante que distribuye los flujos vehiculares a cada una de las manzanas que conforma el plan parcial, el circuito vial estructurante del plan parcial tiene un perfil denominado VL TIPO de 14.1 metros, que incluye franjas de circulación peatonal, cicloruta, franja de protección vehicular, carril vehicular y carril SETP.

Las vías que conforman el Plan parcial son:

VÍAS LOCALES			
TIPO DE PERFIL	NOMBRE DE LA VÍA	CATEGORÍA POT	TRAMO
VL TIPO	Calle 36	VÍAS LOCALES	Conexión Ingreso La Macarena - Calle 22b
VL TIPO	Calle 36b	VÍAS LOCALES	Conexión Salida La Macarena - Calle 22b



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

20

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

VÍAS LOCALES			
TIPO DE PERFIL	NOMBRE DE LA VÍA	CATEGORÍA POT	TRAMO
VL TIPO	Carrera 30	VÍAS LOCALES	Conexión Interna La Macarena
VL TIPO	Conexión La Macarena – Tescual	VÍAS LOCALES	Conexión La Macarena - Tescual

Los perfiles viales de la Red Vial Local se encuentran definidos en el plano F04.

ARTÍCULO 27.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO. El Plan Parcial La Macarena se articulará al sistema existente por medio de su trazado vial propuesto a través de la vía local (Calle 22b), que permite el acceso vehicular al área del plan parcial desde el sector sur del plan parcial La Macarena hacia el sector nor-occidental del plan parcial conectándolo con el Corregimiento de Tescal.

ARTÍCULO 28.- SUBSISTEMA DE ESTACIONAMIENTOS. En el modelo de ciudad sostenible los estacionamientos se prevén de forma que se otorgue un espacio de parqueo adecuado para el vehículo, sin obstaculizar el desarrollo de los diferentes sistemas de transporte, dicho espacio no debe representar interferencias para los modos de transporte no motorizados, es decir no entorpecer la movilidad peatonal ni de usuarios de bicicleta, con base a este criterio se establecen áreas específicas para el alojamiento del vehículo.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 29.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El Plan Parcial La Macarena 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 plano F05, y se relacionan en la siguiente tabla:

ID	NOMBRE	CÓDIGO	ÁREA M2
EQ 1	Equipamientos para servicios colectivos enfocados a la cultura y el bienestar social. Manzana 1	MZ1	5,380.07
TOTAL			5,380.07

20



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

21

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 30.- 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 31.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de espacio público del Plan Parcial La Macarena, 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 32.- COMPONENTES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Forman parte del sistema de espacio público en el Plan Parcial La Macarena los siguientes componentes:

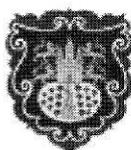
1. Subsistema de elementos constitutivos:

A. Elementos constitutivos construidos:

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

CÓDIGO	ELEMENTO	ÁREA M2
P 1	PARQUE LOCAL 1	2,133.75
P 2	PARQUE LOCAL 2	2,672.11
P 3	PARQUE LOCAL 3	1,964.63
P 4	PARQUE LOCAL 4	2,376.21
PZ ECO 5A	Parque Zonal Ecológico La Macarena 5 <sup>a</sup>	6,496.25
PZ ECO 5B	Parque Zonal Ecológico La Macarena 5B	14,174.65
PZ ECO 5C	Parque Zonal Ecológico La Macarena 5C	5,300.71
PLZ 1	PLAZOLETA 1	1,284.95
PLZ 2	PLAZOLETA 2	1,098.73

21



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

22

DECRETO 0257 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

CÓDIGO	ELEMENTO	ÁREA M2
	TOTAL ESPACIO PÚBLICO	37,501.99

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

Los elementos que conforman en sistema de espacio público en el Plan Parcial La Macarena se encuentran espacializados en el Plano F05.

ARTÍCULO 33.- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE LA RED MUNICIPAL DE PARQUES. En el diseño y construcción del espacio público de los parques P1, P2, P3 y P4, así como de las Pz1 y Pz2 del Plan Parcial La Macarena, deberá darse cumplimiento a los lineamientos establecidos en el artículo 206 del Acuerdo 004 de 2015.

A los parques PZ ECO 5A, PZ ECO 5B y PZ ECO 5C por ser zonas de características especiales no le son aplicables las normas del artículo 206 del Acuerdo 004 de 2015, pues estas áreas únicamente deben estar destinadas a procesos de restauración ecológica en concordancia con lo establecido en la concertación ambiental con la Corporación Autónoma de Nariño – Corponariño.

ARTÍCULO 34.- EDIFICABILIDAD E IMPERMEABILIZACIÓN EN PARQUES. De conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, a los parques P1, P2, P3 y P4, así como de las Pz1 y Pz2 del Plan Parcial La Macarena se aplicarán los índices máximos de impermeabilización en áreas de parques previstos en el artículo 207 del Acuerdo 004 de 2015.

Estos índices no se aplicarán a los parques PZ ECO 5A, PZ ECO 5B y PZ ECO 5C ya que estas áreas deberán destinarse únicamente a acciones de restauración ecológica.

22



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

23

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

TÍTULO IV.  
ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.

CAPÍTULO I.  
NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 35.- ÁREA ÚTIL. El área útil de cada manzana resultado se establece en el siguiente cuadro:

ID	CÓDIGO	ÁREA (m2)
1	MZ 2	2,024.91
2	MZ 3	10,518.50
3	MZ 4	12,155.00
4	MZ 5	12,082.00
5	MZ 6	9,216.49
TOTAL		45,996.90

Las manzanas que integran el Plan Parcial La Macarena se encuentran especializadas en el Mapa F03 Propuesta Urbanística.

ARTÍCULO 36.-ÁREAS DE ACTIVIDAD. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial el Plan Parcial La Macarena fue clasificado en el área de actividad residencial, comercial y de servicios con mezcla de usos baja – Áreas por fuera de la centralidad.

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 37.- EDIFICABILIDAD EN EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 004 de 2015 la edificabilidad asignada al Plan Parcial La Macarena es la edificabilidad tipo 5.

ARTÍCULO 38.- ALTURA MÁXIMA. La altura máxima establecida para el tipo edificatorio adosado en el plan parcial es la establecida en el Acuerdo 004 de 2015.



**ALCALDÍA DE PASTO**  
**Despacho del Alcalde**

24

DECRETO 0257 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN  
EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO  
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA**

Para tipo edificatorio aislado la altura máxima será la prevista en la circular No. 003 de marzo de 2023 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal en concordancia con lo establecido en el artículo 375 del Acuerdo 004 de 2015.

**CAPÍTULO II.**  
**NORMAS VOLUMÉTRICAS**

**ARTÍCULO 39.- AISLAMIENTOS PARA EDIFICACIÓN ADOSADA Y AISLADA.**  
Para la expedición de licencias de construcción se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 004 de 2015 sobre aislamientos para edificación adosada o aislada.

**ARTÍCULO 40.- ANTEJARDINES.** De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial las edificaciones en el plan parcial deberán garantizar la construcción de antejardín. 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 41.- CERRAMIENTO DE ANTEJARDINES.** Se permitirá el cerramiento de antejardines individuales, únicamente con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. 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.

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

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

24



**ALCALDÍA DE PASTO**  
**Despacho del Alcalde**

25

DECRETO 0251 DE 2023  
 ( 28 DIC 2023 )

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA**

- Vías de la red arterial (A3, A4). Para los predios localizados sobre esta categoría de vías la dimensión máxima del voladizo será de un metro (1.00 m) siempre y cuando el ancho entre paramentos sea superior a 15 metros.

- 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 43.- 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 MÍNIMA DE PARQUEO VIS	CUOTA MÍNIMA 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 MÍNIMA 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

25



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

26

DECRETO 0257 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

USO	GRUPO	CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO PARA AUTOMÓVILES
	Comercio Comidas Y Bebidas	1x cada 30 m2
	Comercio Comidas y Bebidas con Consumo de Alcohol	1x cada 25m2
	Servicios 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 44.- 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.

ARTÍCULO 45.- 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 sismo resistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

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

26



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

27

DECRETO 0257 DE 2023

( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 46.- 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 La Macarena 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 45.996.9 M2	% OCUPACIÓN	TOTAL CONSTRUIDO	NO DE VIVIENDAS
MANZANA 6	9,216.49	20.04%	24.83%	34,320.00	480
TOTALES	9,216.49	0.20	0.25	34,320.00	480.00

La manzana 6 destinadas a la obligación VIP del Plan Parcial La Macarena se encuentra espacializada e identificada en el Plano F07 denominado usos del suelo y alturas.

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.

CAPÍTULO IV.

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

ARTÍCULO 47.- 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



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

28

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN  
EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO  
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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.

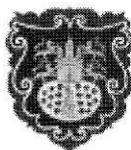
5. Cargas Locales. Las cargas locales son las obligaciones urbanísticas que deben asumir los propietarios de los predios del Plan Parcial en función del aprovechamiento urbanístico básico. Las cargas locales corresponden a la construcción y dotación de espacio público de carácter local, construcción 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 48.- DENSIDAD 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 La Macarena optara por la participación en cargas generales CG Rango 2 con una densidad de 222 viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 49.- UNIDADES DE GESTIÓN. Las unidades de gestión son el área conformada por uno o varios predios que se constituyen en



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

29

DECRETO 0251 DE 2023

( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

mecanismo de gestión necesarias 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 La Macarena se divide en Dos (2) Unidades de Gestión, las cuales podrán desarrollarse de manera independiente, sin embargo, entre las diferentes unidades existen obligaciones comunes derivadas del proceso de urbanización, las cuales deberán articularse para el cumplimiento de estas. El reparto equitativo de cargas y beneficios está definido en las siguientes Dos (2) unidades de gestión:

UNIDAD DE GESTIÓN - UG	LOTES	PROPIETARIO	CÓDIGO PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (M2)
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 1 - UG1	Predio 1	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	52001-00-02-0014-0283-000	240-235034	13,079.98
	Predio 2	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	52001-00-02-0014-0310-000	240-242067	29,205.61
	Predio 3	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	52001-00-02-0014-0213-000	240-252066	16,803.47
UNIDAD DE GESTIÓN/ACTUACIÓN 2 - UG2	Predio 4	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	52001-00-02-0014-0311-000	240-252068	41,643.13
	Predio 5	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.	52001-00-02-0014-0312-000	240-252779	11,690.01

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 de lo establecido en este decreto los predios que componen cada unidad de gestión, en adelante, se identificarán con el número asignado en la tabla establecida en el presente artículo.

ARTÍCULO 50.- BENEFICIOS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL LA MACARENA. Los beneficios establecidos para el Plan Parcial La Macarena son los siguientes:



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

30

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

Unidad de Gestión	LOTE	Manzana	Área m2	% participación total	VIP Unidades	VIS Unidades	M2 Servicios	Comercio local M2	Comercio urbano M2	Tipología aislada			
										Ocupación		Edificabilidad	
										Índice máximo para una altura de 15 pisos	Ocupación máxima por manzana m2	Índice de Construcción máximo para una altura 15 pisos	edificabilidad máxima por manzana m2
UG1	Predio 1	MANZANA 2	204.44	0.4%	0	0	143.11	0.00	286.22	0.75	153.33	3.0	613.32
		MANZANA 4	1,474.55	3.2%	0	73	0.00	0.00	0.00	0.3	442.37	4.5	8,635.48
	Predio 2	MANZANA 2	1,820.47	4.0%	0	0	1,274.33	0.00	2,548.66	0.75	1,365.35	3.0	5,461.41
		MANZANA 3	10,518.50	22.9%	0	600	0.00	0.00	0.00	0.3	3,155.55	4.5	47,333.25
		MANZANA 4	3,922.20	8.5%	0	194	0.00	0.00	0.00	0.3	1,176.66	4.5	17,649.90
		MANZANA 5	396.22	0.9%	0	20	0.00	0.00	0.00	0.3	118.87	4.5	1,782.99
	Predio 3	MANZANA 6	1,075.34	2.3%	56	0	0.00	0.00	0.00	0.25	268.84	4.0	4,301.36
		MANZANA 4	6,758.25	14.7%	0	334	0.00	0.00	0.00	0.30	2,027.48	4.5	30,412.13
		MANZANA 5	44.06	0.1%	0	2	0.00	0.00	0.00	0.30	13.22	4.5	198.27
	Total UG1					56	1,222	1,417	0	2,835		8,721.65	
UG2	Predio 4	MANZANA 5	11,641.72	25.3%	0	578	0.00	0.00	0.00	0.30	3,492.52	4.5	52,387.74
		MANZANA 6	4,739.73	10.3%	247	0	0.00	0.00	0.00	0.25	1,184.93	4.0	18,958.92
	Predio 5	MANZANA 6	3,401.42	7.4%	177	0	0.00	0.00	0.00	0.25	850.36	4.0	13,605.68
		Total UG2					424	578	0.00	0.00	0.00	5,527.80	
TOTAL PLAN PARCIAL					480	1,800	1,417.44	0.00	2,834.87		14,249.46		199,340.44

ARTÍCULO 51.- CARGAS URBANÍSTICAS. En el ámbito de planificación del Plan Parcial se establecen las cargas generales y cargas locales.

ARTÍCULO 52.- CARGAS LOCALES. Se establecen las siguientes cargas locales para el Plan Parcial La Macarena:

UNIDAD DE GESTIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ESPACIO PÚBLICO M2	EQUIPAMIENTO M2	VÍAS DE LA MALLA VIAL LOCAL	TOTAL CARGAS LOCALES M2
UG1	52001-00-02-0014-0283-000	3,426.60	5,380.07	2,066.56	10,873.23
	52001-00-02-0014-0310-000	5,155.02	0.00	3,597.68	8,752.70
	52001-00-02-0014-0213-000	5,680.54	0.00	2,624.59	8,305.13
UG2	52001-00-02-0014-0311-000	16,852.02	0.00	5,747.59	22,599.61
	52001-00-02-0014-0312-000	6,387.81	0.00	0.00	6,387.81
TOTALES		37,501.99	5,380.07	14,036.42	56,918.48

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.

30



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

31

DECRETO 0251 DE 2023  
( )

28 DIC 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 53.- REPARTO DE CARGAS LOCALES POR UNIDAD DE GESTIÓN. A continuación, se cuantifican las obligaciones denominadas cargas locales de cada unidad de gestión y los predios que la componen.

CARGAS LOCALES								
LOTES	ESPACIO PÚBLICO	SISTEMA VIAL	SISTEMA DE ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO PLUVIAL	ALCANTARILLADO SANITARIO	RED DE ENERGIA	TOTAL CARGAS LOCALES	CARGAS LOCALES/VENTAS
PREDIO 1	2,313,786,387.08	2,246,685,775.83	79,706,732.14	53,137,821.43	53,137,821.43	201,806,935.01	4,948,261,472.91	9.18%
PREDIO 2	1,862,545,255.21	1,808,530,793.98	64,162,100.96	42,774,733.97	42,774,733.97	162,449,978.69	3,983,237,596.78	
PREDIO 3	1,767,303,857.71	1,716,051,430.19	60,881,166.90	40,587,444.60	40,587,444.60	154,143,086.30	3,779,554,430.31	
PREDIO 4	7,066,246,869.26	3,112,345,017.22	159,630,286.09	106,420,190.72	106,420,190.72	404,162,834.22	10,955,225,388.24	
PREDIO 5	1,997,284,130.74	879,708,482.78	45,119,713.91	30,079,809.28	30,079,809.28	114,237,165.78	3,096,509,111.76	
TOTALES	15,007,166,500.00	9,763,321,500.00	409,500,000.00	273,000,000.00	273,000,000.00	1,036,800,000.00	26,762,788,000.00	

PARÁGRAFO. - La construcción de las cargas locales es responsabilidad exclusiva del desarrollador.

ARTÍCULO 54.- ENTREGA DE CESIONES CORRESPONDIENTES A CARGAS LOCALES. Una vez ejecutadas las obras relacionadas con cargas locales, se entregarán de conformidad con lo establecido en el Decreto 280 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 55.- CARGAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL LA MACARENA. 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 y lineales de las cargas generales presentes en el Plan Parcial La Macarena:



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

32

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

LOTES	Sistema Vial y de Movilidad Tramo de Calzada Calle 22B M2	Sistema Vial y de Movilidad Tramo de Via Tescual M2	TOTAL CARGAS GENERALES M2
PREDIO 1	527.35	0.00	527.35
PREDIO 2	378.55	7.38	385.93
PREDIO 3	0.00	0.00	0.00
PREDIO 4	0.00	1,869.44	1,869.44
PREDIO 5	0.00	1,900.78	1,900.78
TOTALES	905.90	3,777.60	4,683.51

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 56.- PARTICIPACIÓN EN CARGAS GENERALES. En concordancia con lo previsto en la Resolución 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 La Macarena optará por la participación en cargas generales CG Rango 2.

La participación en cargas generales se desarrollará dentro del ámbito del plan parcial y fuera del ámbito del mismo, con el fin de dar continuidad al proceso de urbanización y generar una pieza de ciudad articulada con la ciudad.

A continuación, se establecen los valores de las cargas generales que deben asumir los propietarios de predios que forman parte del plan parcial y que se encuentran dentro y fuera del ámbito de planificación:



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

33

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIOS	CÓDIGO CATASTRAL	Sistema Vial y de Movilidad Tramo de Calzada Calle 22B M2	Sistema Vial y de Movilidad Tramo de Vía Tescual M2	TOTALES CARGAS GENERALES	
					TOTALES CARGAS GENERALES	CARGAS GENERALES/VENTAS
UG 1	PREDIO 1	52001-00-02-0014-0283-000	474,618,463.20	0.00	474,618,463.20	1.17%
	PREDIO 2	52001-00-02-0014-0310-000	340,695,000.00	5,427,000.00	346,122,000.00	
	PREDIO 3	52001-00-02-0014-0213-000	0.00	0.00	0.00	
UG 2	PREDIO 4	52001-00-02-0014-0311-000	0.00	1,223,218,202.40	1,223,218,202.40	
	PREDIO 5	52001-00-02-0014-0312-000	0.00	1,375,636,500.00	1,375,636,500.00	
TOTAL			815,313,463.20	2,604,281,702.40	3,419,595,165.60	

ARTÍCULO 57.- 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, 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.

El pago de la participación de las cargas generales por cada manzana se deberá realizar de la siguiente manera:

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



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

34

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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 de realización de las obras, estas serán autorizadas por el Comité para la Gestión de Cargas Generales y Compensaciones del Plan Parcial La Macarena, 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 58.- 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:

EQUILIBRIO					
LOTE S	ESTIMACIÓN m2 DE VALOR SUELO SIN CARGAS	Valor Venta Suelo	Valor venta suelo + Urbanización	Valor a compensar (Incluye urbanización)	Valor a recibir (Incluye urbanización)
PREDIO 1	1.046.572.427,45	10.646.329.524,89	16.069.209.461,00		21.376.435.714,18
PREDIO 2	2.336.838.177,02	112.441.698.256,63	116.771.057.853,41	33.160.587.222,62	
PREDIO 3	1.344.501.968,14	43.132.855.937,47	46.912.410.367,78		1.192.949.868,88
PREDIO 4	3.332.004.456,49	103.873.349.332,34	116.051.792.922,98		3.165.046.090,85
PREDIO 5	935.356.334,08	21.568.108.310,68	26.040.253.922,44		7.426.155.548,70

34



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

35

DECRETO 0257 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

8.995.273.36	291.662.341.36	321.844.724.52	33.160.587.22	33.160.587.22
3,18	2,00	7,60	2,62	2,62

ARTÍCULO 59.- PAGO DE COMPENSACIONES. Para el pago de compensaciones los propietarios de las unidades de gestión 1 y 2 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 60.- 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 La Macarena 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 61.- 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.



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

36

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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

ARTÍCULO 62.- 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 a de las compensaciones que se entregarán a los propietarios."

CAPÍTULO V.  
ESTRATEGIA DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 63.- CREACIÓN Y FUNCIONES DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DE CARGAS GENERALES Y COMPENSACIONES DEL PLAN PARCIAL LA MACARENA. Créese el Comité para la Gestión de las Cargas Generales y las Compensaciones del Plan Parcial La Macarena el cual tendrá las siguientes funciones:

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

ARTÍCULO 64.- CONFORMACIÓN DEL COMITÉ PARA LA GESTIÓN DE CARGAS GENERALES Y COMPENSACIONES DEL PLAN PARCIAL LA MACARENA. El comité para la gestión de las cargas generales y compensaciones del Plan Parcial La Macarena estará conformado por los siguientes integrantes:

- a) El alcalde Municipal o a quién delegue tal función.

36



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

DECRETO 0251 DE 2023  
( )

37

28 DIC 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

- b) El secretario de Planeación Municipal.
- c) El secretario de infraestructura.
- d) El Gerente de EMPOPASTO.
- e) Los propietarios de los predios que forman parte del Plan Parcial.

ARTÍCULO 65.- 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 La Macarena 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

ARTÍCULO 66.- PRESIDENTE DEL COMITÉ. Las reuniones del Comité para la gestión de las cargas generales y compensaciones del Plan Parcial La Macarena serán presididas por el alcalde Municipal o quien el delegue para tal función.

ARTÍCULO 67.- 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 68.- SECRETARIA TÉCNICA DEL COMITÉ. La Secretaría Técnica del Comité será ejercida por el Secretario (a) de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 69.- 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 formulan 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.



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

38

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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 70.- 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.

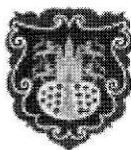
ARTÍCULO 71.- REUNIONES. El Comité se reunirá ordinariamente mínimo una (1) vez cada semestre, previa citación de la secretaria técnica del Comité, la cual se remitirá como se señaló en el artículo anterior.

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.

ARTÍCULO 72.- 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.

38



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

39

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 73.- 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 74.- 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 75.- 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.



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

40

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 76.- 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 77.- 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.

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 reemplace 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 78.- 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



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

41

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

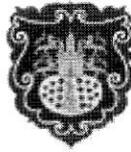
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN  
EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO  
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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 79.- 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 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

41



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

42

DECRETO 0257 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN  
EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO  
ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

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 80.- 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 81.- 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 82.- 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 asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o 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 0257 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

43

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

#### CAPÍTULO VI.

#### DISPOSICIONES FINALES.

- ARTÍCULO 83.- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.
- ARTÍCULO 84.- MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. La modificación del presente Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.
- ARTÍCULO 85.- 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 86.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 004 de 2015.
- ARTÍCULO 87.- ACTUALIZACIÓN CARTOGRÁFICA. Ordénese a la Secretaría de Planeación Municipal, que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, la norma que lo adicione. Modifique o sustituya efectué las anotaciones o actualizaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial las decisiones del presente Decreto.



ALCALDÍA DE PASTO  
Despacho del Alcalde

44

DECRETO 0251 DE 2023  
( 28 DIC 2023 )

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA MACARENA", UBICADO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE PASTO ZONA DE EXPANSIÓN ARANDA

ARTÍCULO 88.- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal, y tendrá una vigencia de Veinte (20) años, y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

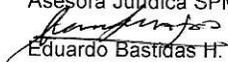
Dado en San Juan de Pasto, 28 DIC 2023

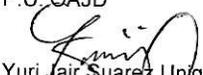
  
GERMAN CHAMORRO DE LA ROSA  
Alcalde de Pasto

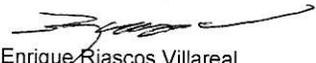
  
Aprobó: Angela Pantoja Moreno  
Jefe Oficina Jurídica

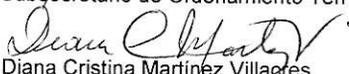
  
Aprobó: German Ortega Gómez  
Secretario de Planeación Municipal

  
Revisó: Carolina Escandón Buchelli  
Asesora Jurídica SPM

  
Eduardo Bastidas H.  
P.U. OAJD

  
Yuri Jair Suarez Unigarro  
Asesor Grado 02 OAJD

  
Proyectó: Enrique Riascos Villareal  
Subsecretario de Ordenamiento Territorial

  
Proyectó: Diana Cristina Martínez Villares  
Abogada Contratista SPM