FOLIO 882

Acta No. 075

En San Juan de Pasto, siendo las 9:15 p.m. del 7 de mayo del 2019, se reunieron los concejales con el fin de realizar la sesión ordinaria correspondiente a la fecha.

La Presidencia ordena llamar a lista a la que respondieron:

AVILA MORENO JOSE SERAFIN, BASANTE DE OLIVA LUCIA DEL SOCORRO, CERON SALAS RICARDO FERNANDO, CORDOBA LOPEZ NELSON EDUARDO, ERASO CUACES FRANKY ADRIÁN, FIGUEROA MORA ÁLVARO ANÍBAL, LÓPEZ RAMIRO, MARTINEZ MONTES FIDEL DARIO, PRADO CHIRAN WILFREDO MANUEL, RASSA BRAVO RODOLFO ALEXANDER, ROMO NARVÁEZ EDMUNDO ALEXANDER, TORRES SILVA JAVIER MAURICIO, VALLEJO MONTENEGRO JULIO CESAR, VELASCO BURBANO ERICK ADRIAN, VILLOTA RAMIRO VALDEMAR, ZAMBRANO JURADO JESÚS HÉCTOR.

El Concejal ERAZO SEPÚLVEDA EDGAR EDUARDO, solicitó permiso.

Verificado el quórum reglamentario, la Presidencia ordena continuar con el orden del día establecido de la siguiente manera:

1. *LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.*
2. *LECTURA DEL ACTA ANTERIOR.*
3. *SEGUNDO DEBATE PROYECTOS DE ACUERDO:*

-"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2015-2027 PASTO TERRITORIO CONSENTIDO EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012 Y 1753 DE 2015 CUYO FIN ES LA AMPLIACION DEL PERIMETRO URBANO A TRAVES DE LA INCLUSION DE PREDIOS DESTINADOS AL DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA VIP Y VIS EN EL MUNICIPIO DE PASTO" PONENTE CONCEJAL FRANKY ERASO.

4. *PROPOSICIONES Y VARIOS.*

El Presidente pone en consideración el orden del día y es aprobado por la corporación.

2. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

*El concejal **Álvaro Figueroa** comenta; para solicitarles señor Presidente que el acta sea leída y aprobada por la mesa directiva y los compañeros que en ella deseen intervenir.*

*La **Presidencia** comenta; se pone en consideración la proposición del Doctor Álvaro Figueroa y es aprobada por el Concejo.*

***El Presidente** pone en consideración la proposición del concejal Álvaro Figueroa de dejar en mesa el presente proyecto de acuerdo hasta el día martes y es aprobado por la corporación.*

3. SEGUNDO DEBATE PROYECTOS DE ACUERDO:

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2015-2027 PASTO TERRITORIO CON-SENTIDO EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012 Y 1753 DE 2015 CUYO FIN ES LA AMPLIACION DEL PERIMETRO URBANO A TRAVES DE LA INCLUSION DE PREDIOS DESTINADOS AL DESARROLLO Y CONSTRUCCION DE VIVIENDA VIP Y VIS EN EL MUNICIPIO DE PASTO" PONENTE CONCEJAL FRANKY ERASO.

Secretario de Planeación Municipal de Pasto *hace uso de la palabra saludando a todos y todas y realiza su intervención dando lectura al oficio mediante el cual se da respuesta a las personas que estuvieron participando en el cabildo convocado por el honorable concejo el día 4 de mayo de 2019 (se anexa a la presente Acta).*

Igualmente manifiesta que respecto a la señora Andrea López nosotros hicimos una respuesta la cual tuvo el soporte técnico, pues la señora no hizo una pregunta como tal pero le reafirmamos lo que anteriormente le habíamos dicho, respecto a la sociedad colombiana de arquitectos en su oficio hace una serie de recomendaciones las cuales son desde el punto de vista legal, social y económico las cuales son unas observaciones que ellos realizan para que se tengan en cuenta en el proceso de aprobación del proyecto de acuerdo.

El Presidente *comenta que la señora Andrea López radico el día de ayer un oficio en la oficina de concejo*

El Secretario da lectura al oficio donde informa la impugnación al fallo de tutela número 2019-00155 el cual también se encuentra en los correos de todos los señores concejales (se anexa a la presente Acta).

Igualmente acaba de enviar a cada uno de los correos la notificación del proceso de radicación 52001-2333000201500607-2 cuyo demandante es el señor Harold Roberto Ruiz Moreno y otros.

El Presidente *manifiesta que por solicitud del concejal Ricardo Cerón de que se haga la socialización del plan parcial Aranda.*

Concejal Serafín Ávila *manifiesta que respecto a la demanda que interpuso Colmundo Radio a este proyecto de acuerdo debo retirarme del recinto para blindar este proceso por cuanto Colmundo es una sociedad anónima de la cual son accionistas más de cinco mil personas, yo soy legalmente casado con una accionista de 40 acciones que aunque no valen mucho ni tienen significado muy grande es accionista y yo no quiero viciar el proceso de las asociaciones, por cuanto allí abría un interés, aquí aclaro que hace más de seis años no tengo ninguna vinculación con colmundo yo soy miembro de la cruzada estudiantil y la cruzada es accionista de colmundo y yo lastimaría el propósito de los viviendistas y yo no quiero que el proceso se deteriore por este concepto.*

Concejal Julio Vallejo *manifiesta que teniendo en cuenta que estamos ante una acción apenas instaurada, aun no tenemos la*

precisión judicial frente a determinar si admiten o no admiten un predio adicional, hasta raro esto o suceda miro que no habría lugar para el impedimento una vez nos notifiquen de que el predio que tiene acciones la esposa del concejal Ávila si podemos entrar a determinar que si el predio queda incluido por supuesto el impedimento seria valido como lo hemos considerado con el concejal Zambrano pero hasta el momento considero que no reúne las condiciones para otorgar el impedimento.

El Presidente pone en consideración la petición del concejal Ávila y se prosigue con la votación nominal.

BASANTE DE OLIVA LUCIA DEL SOCORRO	*POSITIVO*
CERON SALAS RICARDO FERNANDO	*NEGATIVO*
CORDOBA LOPEZ NELSON EDUARDO	*POSITIVO*
ERASO CUACES FRANKY ADRIÁN	*NEGATIVO*
FIGUEROA MORA ÁLVARO ANÍBAL	*POSITIVO*
LÓPEZ RAMIRO	*NEGATIVO*
MARTINEZ MONTES FIDEL DARIO	*NEGATIVO*
PRADO CHIRAN WILFREDO MANUEL	*NEGATIVO*
RASSA BRAVO RODOLFO ALEXANDER	*NEGATIVO*
ROMO NARVÁEZ EDMUNDO ALEXANDER	*POSITIVO*
ROSERO PAZ HAROLD MAURICIO	*NEGATIVO*
TORRES SILVA JAVIER MAURICIO	*NEGATIVO*
VALLEJO MONTENEGRO JULIO CESAR	*NEGATIVO*
VELASCO BURBANO ERICK ADRIAN	*NEGATIVO*
VILLOTA RAMIRO VALDEMAR	*POSITIVO*

El Secretario *ratifica que hubieron diez votos negativos cinco votos positivos por lo cual se le niega el impedimento al concejal Serafín Ávila.*

Concejal Valdemar Villota *deja constancia de que los permisos que se les deba conceder a los concejales deben ser justificados por circunstancias de fuerza mayor, no para liberarse de decidir un problema de gran tamaño como es este proyecto, no me parece los permisos que han solicitado el colega Edgar Erazo y Luis Estrada no me parece.*

Concejal Franky Eraso *manifiesta no viene al caso que precisamente hoy se venga a socializar plan parcial aranda cuando estamos sujetos a una ley muy especifica que es la ley 1537 del año 2012, yo pido que si vamos a hacer una socialización se haga en otro momento, hoy estamos ya en un debate de control político eso me aorece mas dilatorio que cualquier otra cosa.*

Concejal Rucardo Ceron *manifiesta primero los lotes de las asociaciones de vivienda ya fueron votados positivamente, ellos ya no*

tienen por qué preocuparse y se los dijimos desde la vez pasada, esos lotes ya fueron incorporados positivamente, lo segundo si ustedes revisan el POT, dentro de disposiciones varias, se manifiesta que la administración deberá adquirir otros lotes que no cumplen y si hablamos de lotes particulares yo pienso que es muy oportuna la información de que pretende hacerse mediante el plan parcial aranda porque entiendo yo que en este plan ya se establecen algunas soluciones puntuales para generar vivienda de interés social, de interés prioritario y de estrato tres, acuérdense que nos han hecho llegar dos sentencias en donde por la incorporación de algunos lotes de forma indebida ya hay algunos concejales de otros municipios que han sido sancionados y la verdad yo no veo claro el estudio técnico que ellos han presentado y he dejado constancia, además en el POT casi que se restringe la incorporación de nuevos lotes y si el plan parcial ofrece soluciones para incorporar algunos lotes que yo no veo claro ni las intervenciones de Empopasto ni de planeación, entonces yo si necesito para que se den garantías que se haga este informe, porque necesito tener claridad.

Concejala Socorro Basante *manifiesta ya el tema de las asociaciones esta superado, ahí tuvimos dificultades y de hecho hay modificaciones importantes en el acuerdo presentado por el señor alcalde que se lograron y allí no hemos pupitreado el proyecto, estamos en dos puntos siguientes, yo quiero dejar claridad frente a estos dos lotes y a la decisión que tomo el juez de conocimiento que dijo al municipio estudie la viabilidad, el no dijo incorporen, la he leído varias veces y que significa eso que debemos estudiar si hay viabilidad o no, a mí me corresponde como concejala mi voto pero no es tan sencillo y es bueno el debate porque hace parte del conocimiento para que un proyecto de acuerdo quede protegido, de manera que no es tan sencillo, es analizando si conviene o no conviene, hay varios planes parciales en el que abra una posibilidad de satisfacer la demanda de vivienda no solo esta sino varias, de manera que yo dejo mi constancia de que no es posible ir aprobando por aprobar sino que hay que hacer un análisis y eso no nos determina enemigos de las asociaciones ni que queremos hundir el proyecto sino salvarlo a toda costa.*

Representante de la Administración *hace uso de la palabra saludando a todos los presentes y realiza su intervención de la socialización del plan parcial aranda mediante una presentación la cual se anexa a la presente acta.*

Concejal Serafín Ávila *deja constancia de la entrega de este auto al señor secretario del cual tengo conocimiento y teniendo en cuenta el acto admisorio de la acción de tutela que en próximos días va a ser notificado a esta corporación e invocando el artículo 70 de la ley 136 de 1994 declarándome impedido y yo solicito que la plenaria reconsidere mi posición frente a este proceso para lo cual solicito la lectura de esta providencia.*

Doctora Xiomara Eraso Jurídica Concejo Municipal de Pasto *manifiesta que todavía no se ha notificado de debida forma este auto*

admisorio lo conocemos de manera informal pero no ha sido notificado no sabemos si hay medida cautelar las condiciones son las mismas.

***El Secretario** da lectura al auto admisorio de la acción de tutela interpuesto por Colmundo Radio en contra de las entidades secretaria de planeación, alcaldía de Pasto y Concejo Municipal (se anexa a la presente Acta).*

***Concejal Julio Vallejo** manifiesta el predio de colmundo aún está a la expectativa de que si va a ser incluido o no, el concejal Ávila también tiene todas las facultades para actuar dentro del debate, únicamente el impedimento procedería en el evento de que el predio quede incluido en el proyecto.*

***Concejal Serafín Ávila** solicita que el concejo reconsidere o que vuelva a someter en consideración y si votan que la negativa sea motivada, esto con mi único interés de blindar el proyecto no es por otra cosa.*

***Doctor Jorge Pantoja** manifiesta el accionante dentro de la acción de tutela solicita la adopción de una medida provisional disponiendo la suspensión provisional de revisión del proyecto de acuerdo mencionado, es una solicitud que hace el accionante frente al proyecto de acuerdo que tiene que dar su concepto el juez.*

***El Presidente** ordena volver a hacer la votación nominal sobre la petición del concejal Serafín Ávila, lo cual arroja como resultado once votos positivos y cuatro votos negativos, lo cual quiere decir que se aprueba el impedimento del concejal Ávila y se autoriza su retiro del recinto.*

***El Presidente** ordena dar lectura al articulado:*

***El Secretario** da lectura al articulado:*

***ARTICULO DECIMO PRIMERO** Incluir al perímetro urbano el siguiente predio en virtud del fallo judicial de fecha del 10 de diciembre de 2018 del Juzgado primero penal municipal de Pasto dentro del proceso de acción de tutela No. 2018-00338.*

No.	NOMBRE	AREA NETA (m2)	AREA NETA (Has)	CODIGO PREDIAL	VEREDA	CORREGIMIENTO	COORDENADAS DE LOCALIZACION	
							X	Y
1	SALAS PASUY VANESSA KATHERINE	28.707,50	2,87	200020636000	CUJACAL CENTRO	BUESAQUILLO	979.847	626.807
							979.821	626.831
							979.722	626.718
							979.583	626.530
							979.463	626.572
							979.488	626.617
							979.538	626.648
							979.632	626.717

No.	NOMBRE	AREA NETA (m2)	AREA NETA (Has)	CODIGO PREDIAL	VEREDA	CORREGIMIENTO	COORDENADAS DE LOCALIZACION	
							X	Y
2	NUEVO HORIZONTE S.A.S Y PROYECTO DANA S.A.S	83.750	8,38	100131211000 100131218000 100130482000 100131214000	ARMENIA	JONGOVITO	976.639 976.458 976.298 976.547 976.407 976.238 976.204 976.121 976.114 976.013	623.372 623.510 623.364 623.260 623.233 623.265 623.122 623.140 623.091 623.056

Parágrafo. *Los predios incluidos en virtud de fallo judicial dentro de la acción de tutela 2018-00338 del Juzgado Primero Penal Municipal de Pasto deberán someterse a la normatividad urbanística establecida en el presente acuerdo (artículo decimo) y desarrollar soluciones de vivienda única y exclusivamente VIP y VIS.*

Concejal Julio Vallejo *manifiesta tendríamos que revisar si los fallos judiciales corresponden a idénticos predios o fueron en fallos diferentes porque me parece que cuando aprobamos los predios de asociaciones me parece que lo hicimos de manera individual, en ese sentido tendríamos que abordar los predios de manera individualizada y teniendo en cuenta el fallo que corresponde porque si se origina la inclusión en acciones de tutela diferentes tendríamos que hacer referencia a cada uno de los fallos y no incluir en un solo fallo a predios que no contemplo la orden judicial, sería esa mi solicitud frente al articulado que estamos adelantando en el proyecto.*

Concejal Franky Eraso *manifiesta ya sabemos que hay una tutela y toca esperar a que se apruebe el título y el preámbulo si es positivo el fallo del juez de tutela ya miraremos como lo hacemos articulo por articulo y asociación por asociación, entonces yo digo que hagan las consultas y averiguaciones pero continuemos hasta donde podamos de igual manera teniendo en cuenta que de la asociación de vivienda señor del gran poder el despacho dice resuelve desfavorablemente a su pretensión de suspensión entonces podemos continuar sin ningún problema.*

Concejal Valdemar Villota *manifiesta yo solicite con anterioridad que el señor secretario nos certifique el tiempo trascurrido desde que se radico el proyecto hasta la fecha porque el articulo 91 en su parágrafo dice que transcurrido 60 días desde la presentación del proyecto de ajuste del POT de que trata el presente articulo 91 sin que el concejo municipal adopte decisión alguna o lo*

niegue sin base en estudios técnicos o motivos debidamente sustentados el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto, entonces con el respeto debido solicito al secretario certifique dicha información.

Concejal Julio Vallejo *manifiesta la solicitud del concejal Villota miro que contienen unos requisitos y unas condiciones muy particulares que para el momento del trámite del presente proyecto no están dadas toda vez que el proyecto ha continuado su trámite en debida forma, se ha adelantado el estudio del articulado y si bien es cierto han existido las circunstancias para dejar en mesa han sido debidamente justificadas, se han encontrado los soportes para ellos, pero si llegare a existir esa condición para que el alcalde lo apruebe mediante decreto yo no lo compartiría porque el concejo ha demostrado aquí su trabajo, hemos demostrado que hemos adelantado el proyecto con mucha altura y responsabilidad de ciudad, en ese sentido miro que lo expresado en el articulado no reúne las condiciones para poder comenzar a contemplar esa posibilidad de aprobación mediante decreto por parte del despacho, en ese sentido dejo mi aclaración y mi constancia de estar en desacuerdo con lo que plantea del concejal Villota.*

Concejal Valdemar Villota *interpela diciendo lo que yo estoy tratando es que el proyecto no se vaya a caer porque aquí y en todas partes de Colombia demandan de una u otra manera, si transcurridos los 60 días el concejo no ha tomado una decisión considero en mi criterio personal que pierde su competencia porque se venció el tiempo, entonces el parágrafo del articulo 91 quedaría en el limbo, entonces nosotros si transcurridos esos 60 días tenemos competencia para ello, es mi pregunta.*

El Secretario *responde que el proyecto fue radicado el 21 de noviembre de 2018, fue entregado a comisión el 22 de noviembre de 2018 y según informe de comisión inicia su primer debate el día 26 de noviembre de 2018, de ahí queda en mesa y se retoma el proyecto el día 11 de marzo hasta la fecha.*

El Presidente *manifiesta que le pedimos a los jurídicos que haga ese estudio minucioso sobre la inquietud que tienen los concejales y otros concejales, ahora mientras no tengamos un concepto formal por parte de ellos y después de la manifestación del secretario de planeación procederemos a votar nominalmente.*

Concejal Alexander Rassa *manifiesta antes de proceder a la votación yo quisiera dejar algunas consideraciones para reflexión de todos los concejales y de la administración municipal respecto a una posición que han venido asumiendo algunos concejales en el sentido de votar negativo este artículo, hago esta consideración con el mejor ánimo de llamar la atención y advertir antes que se cometan errores como ha pasado en otras ocasiones con el mejor ánimo de aportar desde la experiencia y los conocimientos que he adquirido durante todos estos años, en ese orden de ideas me preocupa lo siguiente, supongamos que este artículo se vote negativo, cuales son las consecuencias jurídicas y administrativas, automáticamente este articulo queda suprimido del proyecto de acuerdo pero ello devendrá en un desconocimiento de un precedente judicial que es un fallo de tutela y ese desconocimiento genera unas implicaciones, la primera que los actores que están amparados en ese derecho de tutela tienen a su disposición una serie de herramientas que volverán a poner en estudio de las autoridades judiciales el caso en comento, porque los servidores públicos estamos llamados a cumplir los fallos y aquí se cernió una tesis que en algún momento ha sido una piedra en el zapato porque se arrancó de un concepto erróneo antes de que viniera este proyecto de acuerdo al concejo, porque este es un derecho adquirido de las asociaciones de vivienda, esto porque me*

preocupa de lo que va a pasar mañana compañeros que se desobedezca esta orden judicial y se desconozca un derecho de unos ciudadanos, resulta que los ciudadanos beneficiarios de este fallo de tutela pueden acudir nuevamente a acciones judiciales y solicitar que no se le de sanción al acuerdo, que devuelvan nuevamente al concejo y le ordenara al alcalde que objete y es que ni nosotros ni ningún otro servidor público puede hacer ejercicio de la discriminación, si una ley no genera discriminaciones pues mal haría una administración municipal de generar discriminaciones y menos como se está fundamentando por algunos ciudadanos que es por el tema económico, es que no puede satanizarse el hecho de que una personas pretendan desarrollar una actividad económica, estos predios no pueden ser vendidos, no pueden ser cambiados ni cedidos, tienen una limitación exclusiva, así las cosas mal haríamos en desconocer el fallo de tutela que creo que la conocen todos, en ese orden de ideas a mi juicio los artículos como quedaron redactados en el primer debate que se entiende se hicieron posteriores a la radicación del acuerdo que como todos conocemos fue perfectamente radicado y estos hechos fueron de vinientes a la actuación del trámite, devienen a entender frente a un fallo de tutela que si ordena su inclusión y que el municipio ve que si hay viabilidad técnica, mal haría este concejo o algún concejal en desconocer el derecho a la igualdad y el derecho al debido proceso en el que están sustentados estos accionantes del fallo de tutela puesto que desconocer esto nos devienen algunas conductas que no solamente están reprochadas en la ley disciplinaria sino también en el código penal, en ese orden de ideas yo invito a los compañeros a que hagan una reflexión porque si queda negado el articulo el día de mañana estos ciudadanos pueden acudir nuevamente a la administración judicial y lograr que no se sancione el acuerdo sino que se devuelva con objeciones al concejo municipal y volver a estudiar el proyecto de acuerdo, lo que va a implicar quince días mas de trámite en el concejo municipal, entonces yo hago esa invitación cordial a que se respete la ley, a que se respete el fallo judicial, a que entendamos que esto está por encima de nuestra orbita de competencia en este sentido y que se respeten los fallos y las providencias judiciales.

Concejal Ricardo Cerón *manifiesta yo quiero pedir comedidamente a la comunidad que no nos presione, el caso de ustedes ya está aprobado cual es el afán, eso es incómodo, yo entiendo la posición de ustedes pero esas presiones no van, el tema de ustedes ya está aprobado acá estamos tomando una decisión seria y yo le quiero pedir muy respetuosamente presidente que dejemos el proyecto en mesa hasta el día de mañana yo quiero analizar bien el tema, por un lado si voto positivo nos van a investigar porque no se puede ampliar el perímetro urbano con los particulares, si votamos negativo también, entonces demos un receso hasta mañana hagamos la reflexión y mañana venimos y votamos, pero en estas condiciones es complicado tomar decisiones.*

Concejal Álvaro Figueroa *manifiesta el estudio que ellos realizan es integral no pueden desconocerlo, yo le hago la pregunta y no me cansare de preguntar el juzgado fue claro, en base a esto que diga la administración si es viable o no, usted simplemente dígame señor secretario de planeación o la jurídica la doctora Estupiñan es viable o no es viable, si me dicen que es viable por parte de la administración voto ya positivamente, pero no me han contestado aun sino que se fueron por la tangente.*

Concejal Ricardo Cerón *manifiesta yo atiendo el llamado del doctor Rassa que hagamos la reflexión porque es delicado, si votamos si nos denuncian, si votamos no también nos van a denunciar, entonces tomémonos un día hasta mañana porque de lo contrario tendríamos que votar negativo para mañana*

sustentar el voto negativo o pedir la reapertura del articulado porque el proyecto de todas maneras tiene que quedar en mesa.

Concejal Erick Velasco *manifiesta en el mismo sentido señor presidente lo que menciona el concejal Cerón y la explicación amplia que ha dado el doctor Rassa con ese poco de amenazas que en ultimas están tirando aquí a la plenaria, que nos van a dar cárcel a quienes votemos negativamente pues más dudas nos siembran, yo también tengo una duda sobre uno de los predios es de propiedad del señor Víctor Rivas que es un reconocido constructor a nivel municipal y nacional porque recordemos que él fue el que tuvo el 11% de la contratación de las viviendas gratis del expresidente German Vargas es decir tiene una posición dominante en el mercado y hoy es candidato a la gobernación, entonces yo no sé si esta situación también le da un trámite diferente a este proyecto. Gracias.*

El Presidente *manifiesta que hay demasiados vacíos todavía para tomar una decisión y aquí está de por medio nuestro futuro político y lo va a entender la comunidad que aquí nos acompaña entonces pongo en consideración la proposición del concejal Ricardo Cerón de dejar el proyecto en mesa para que los concejales tengan la posibilidad de consultar, de averiguar, de cerciorarse, de tener certezas mínimas para dar un voto frente a este articulo y esto es lo natural es lo procedente y de acuerdo a eso venir a votar de cara a la ciudadanía con la calidad y la trasparencia que caracterizan a esta corporación, entonces pongo en consideración de dejar el proyecto en mesa.*

Concejal Franky Eraso *manifiesta en la información suministrada por el secretario de planeación municipal si cumple con los requisitos establecidos en la ley 1537 de 2012 artículo 47, la verdad yo doy mi voto negativo que el proyecto quede en mesa y debíamos adelantar hasta donde más podamos y estamos sujetos también a una apelación que niega las medidas cautelares pero eso no nos impide a nosotros trabajar, de igual manera esa otra tutela que tampoco nosotros no tenemos el acto admisorio porque no hemos sido notificados, entonces debemos adelantar este debate y la verdad no estoy de acuerdo en dejarlo en mesa sino seguir trabajando.*

Concejal Alexander Rassa *solicito que se registre mi voto negativo a la proposición de dejar en mesa el proyecto creo que para una pequeña reflexión no hace falta tomarse un día, pero ese es el derecho que tiene cada concejal y seguramente la mayoría se va a imponer, segundo dejo una claridad que en ningún momento estoy amenazando hago es una advertencia y lo hago de manera directa porque yo no ando en los pasillos intrigando ni mucho menos, yo lo digo de frente, aquí se pueden soslayar unos derechos de unos ciudadanos y puede devenir en consecuencias que eso es distinto a amenazar, si yo tuviera otro tipo de proceder mas bien dejaría que cometan el error y al otro día acudo a las instancias pero hago una advertencia porque es mi deber hacerlo, no estoy aquí amenazando a nadie ni más faltaba yo solo me remití a leer unas norma que considero tienen que tenerse en cuenta antes de asumir una votación en esto.*

Concejal Socorro Basante *manifiesta doctor Rassa nosotros siempre hemos escuchado sus advertencias, lo que pasa es que hay decisiones personales basadas en criterios, aquí creo que la única que ha sido sancionada he sido yo por una decisión político administrativa de haber aceptado una renuncia, quien lo va a culpar a usted por sus advertencias doctor absolutamente nadie, yo que soy la amenazada no me atrevería a culparlo a usted, es mi decisión respetuosa conmigo misma y con la norma porque no hay claridad, esperemos la apelación, respeto por las decisiones de los otros, claro que usted gratuitamente nos*

asesora y lo hace públicamente pero esa es decisión nuestra por lo menos la mía hasta el último día que este aquí, esto sí que es difícil no es sencillo votar positivo, no es sencillo votar negativo, yo creo que yo soy del criterio que deberíamos seguir adelante y votarlo sin embargo sus criterios, sus recomendaciones absolutas seguras como usted las da, da a entender a mis compañeros que necesitan ahondar en el tema porque yo tengo decidida mi votación yo la tengo es muy personal y le agradezco sus análisis sus criterios ya está en mi tomarlas o no tomarlas, eso es responsabilidad de cada uno, yo le agradezco doctor Rassa su gentil invitación y claro con la humildad uno acepta sus decisiones y acepta el resultado de ellas, aun cuando no estoy a favor de dejar el proyecto en mesa había solicitado que siguiéramos la votación y yo determinaría y justificaría mi voto, pues realmente los compañeros lo han solicitado, es correcto entremos a votar si se queda en mesa es viable que nos demos esta tarde para analizar sin embargo la votación dirá si se queda en mesa o no.

***El presidente** pone en consideración dejar los artículos décimo primero, décimo segundo y décimo tercero en mesa y es aprobado por la corporación.*

Artículo Décimo Cuarto: Facúltese al alcalde del municipio de Pasto por el termino de cuatro meses para que se incorpore los ajustes derivados de la aprobación del presente proyecto de acuerdo que adopta la revisión excepcional al plan de ordenamiento territorial entre ellos la limitación del nuevo perímetro urbano en la correspondiente cateo grafía y planigrafía.

***El Presidente** pone en consideración el artículo décimo cuarto y es aprobado por la corporación.*

Articulo Décimo Quinto: Los predios objetos de la incorporación al perímetro urbano que no se desarrollen a través de la construcción prioritaria bajo los lineamientos establecidos anteriormente en el término establecido en la ley 1753 de 2015 serán sujetos de lo contemplado del artículo 52 de la ley 388 de 1997

***El Presidente** pone en consideración el artículo décimo quinto y es aprobado por la corporación.*

Articulo Décimo Sexto: Las entidades prestadoras Oasis y Acuagen se comprometen a adelantar los estudios y demás que le competen según la resolución 759 de 2016, así mismo presentaran un cronograma de cumplimiento de esos requisitos del artículo cuarto de la misma resolución.

***El Presidente** pone en consideración dejar el artículo décimo sexto en mesa y es aprobado por la corporación.*

Artículo Decimo Séptimo DEROGATORIAS: El presente acuerdo deroga las normas que le sean contrarias.

***El Presidente** pone en consideración el artículo décimo séptimo y es aprobado por la corporación.*

Artículo Décimo Octavo Vigencia: El presente artículo entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación.

***El Presidente** pone en consideración el artículo décimo octavo y es aprobado por la corporación.*

***El Presidente** manifiesta que hasta aquí ya se aprobado todo el articulado para la tranquilidad de los viviendistas ya ahora se entrara a una discusión muy diferente muy interna, agradece a la comunidad por su presencia y su*

acompañamiento e informa que deja el presente proyecto en mesa hasta el día jueves.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS.

***Concejala Socorro Basante** cita a la comisión de plan y régimen hoy a las cuatro de la tarde para dar primer debate de vigencias futuras Avante.*

***Concejal Alexander Rassa** pone en consideración una nota de reconocimiento y exaltación a la doctora Gloria Estela Ortiz Delgado.*

***El Presidente** pone en consideración la proposición de reconocimiento del concejal Alexander Rassa y es aprobado por la corporación.*

***Concejal Ricardo Cerón** solicita se oficie al secretario de Hacienda que nos presente el informe del estado de las deudas de la gobernación para con el municipio, cual es el estado de cobro persuasivo y coactivo y cuando prescriben las deudas de la gobernación para con el municipio.*

No habiendo más que tratar se cierra la sesión correspondiente a la fecha y se cita para mañana 8 de mayo del 2019 a las 9:00 a.m.

FIDEL DARIO MARTINEZ MONTES
Presidente Concejo Municipal

SILVIO ROLANDO BRAVO
Secretario General

Evelyn

888

7/03/2020

Cideter

Plan Parcial de Expansión Urbana de Aranda

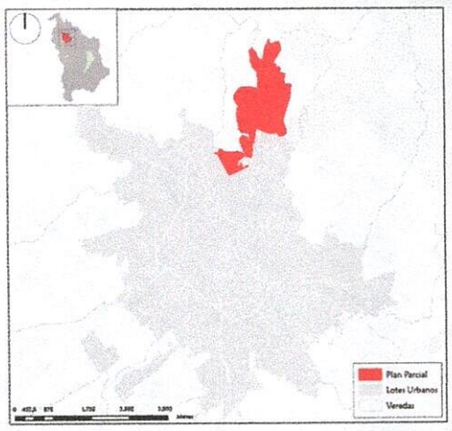
ALCALDÍA DE PASTO

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN



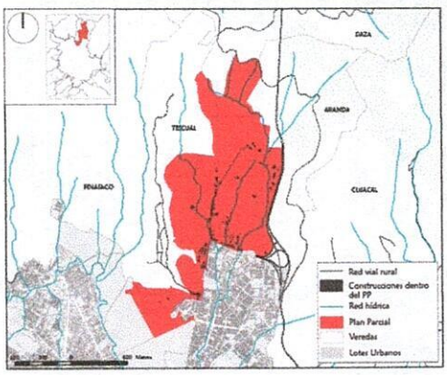
El área delimitada para la formulación del Plan Parcial Aranda se encuentra localizada al Nor-Oriente del municipio, en el suelo de expansión urbana Aranda y cuenta con un área bruta aproximada de 205 hectáreas.

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

DELIMITACIÓN



El plan parcial Aranda se circunscribe por los siguientes límites:

Por el Oriente	Vereda Aranda y Vía Paso Nacional por Pasto
Por el Occidente	Vereda Tescual (Suelo Rural)
Por el Norte	Vereda Daza (Suelo Rural)
Por el Sur	Comuna 10 y Plan Parcial Tescual (Suelo Urbano)

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

MARCO NORMATIVO

PLAN DE DESARROLLO

Acuerdo No 012 de 2016

- Artículo 62. Diagnóstico de Vivienda. Adopción del Plan Parcial Aranda para la disminución del déficit de vivienda.
- Artículo 80. Mirada Estratégica Finanzas Municipales. Adopción del Plan Parcial Aranda como proyecto estratégico para el incremento de los ingresos municipales.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Acuerdo No 004 de 2015

- Artículo 43. Suelo de expansión urbana. Identifica como zona de expansión urbana la zona Nor - Oriental Aranda.
- Artículo 350. Planes Parciales. Identifica la zona de expansión Aranda para el desarrollo de un Plan Parcial.

PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

La formulación del Plan Parcial Aranda se realiza dentro del marco del **convenio interadministrativo de asociación No 060 del año 2015** firmado por la Administración Municipal de Pasto y el Ministerio de Vivienda.

GENERALIDADES

- El Plan Parcial Aranda es un proyecto que pretende el desarrollo de una zona identificada de expansión, razón por la cual se deben adelantar las acciones tendientes para su proceso de urbanización.
- Oportunidad para fortalecer el modelo de ordenamiento establecido por el POT, en cuanto a la consolidación de un territorio reestructurado en su organización físico espacial, consolidado, equilibrado, dinámico, habitable y policéntrico.

Cideter Formulación Plan Parcial Aranda

BENEFICIOS DEL PROYECTO

URBANOS

- Garantizar el desarrollo de una zona completa en la ciudad, bajo estándares de planeación y calidad de vida para sus habitantes.
- Garantizar el espacio público, equipamientos, vías, servicios y la inclusión de viviendas de interés prioritario en un proyecto de expansión urbana en una zona privilegiada de la ciudad por su cercanía con las principales vías de comunicación.
- Proximidad del desarrollo residencial a un entorno ecológico de alto valor para el municipio, garantizando la preservación de su función ambiental.

COMERCIALES

- Posicionamiento del sector como una zona residencial que requiere de servicios comerciales de carácter vecinal y de escala intermedia.
- Las valorizaciones de los predios al interior y aledaños al ámbito del Plan Parcial, son previsibles gracias a las importantes y nuevas dinámicas y actores que residirán o transitarán allí.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

BENEFICIOS DEL PROYECTO

SOCIALES

- Aumento de la población residente en el sector, que será beneficiada de la oferta de bienes y servicios (públicos y privados) a desarrollarse en esta zona de la ciudad.
- Aumento de potenciales clientes para la formación de nuevos negocios que potencialicen el sector.
- Vinculación a programas sociales del municipio a la población residente con condiciones de vulnerabilidad.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

ÁREA DE INTERVENCIÓN

	Ha
ÁREA BRUTA*	**205,03**
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	**78,35**
Parque Janacatú	56,00
Ecotescual	17,82
Ciudadela Educativa	4,52

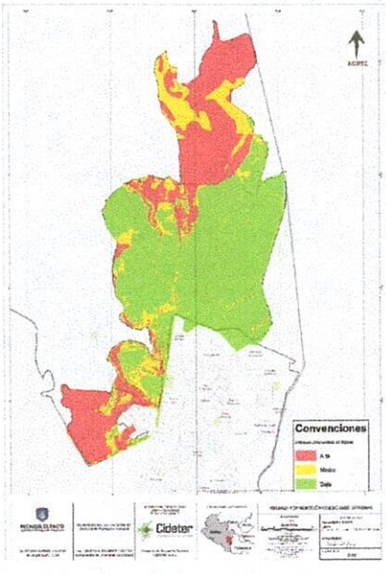
Cideter

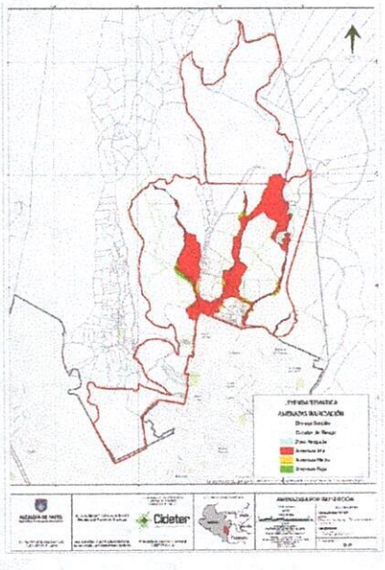
Formulación Plan Parcial Aranda

DETERMINANTES

Cideter

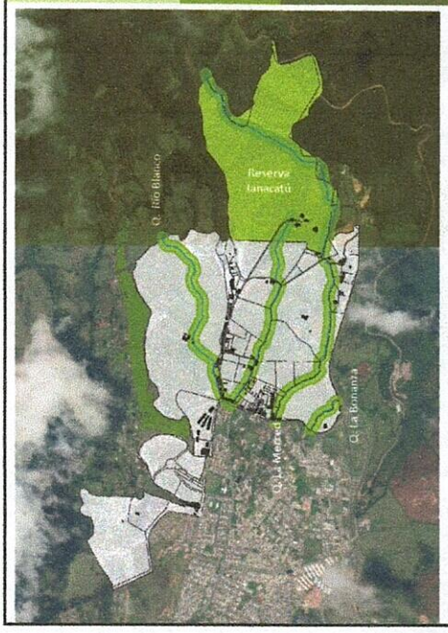
Mapa de Amenazas





Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda



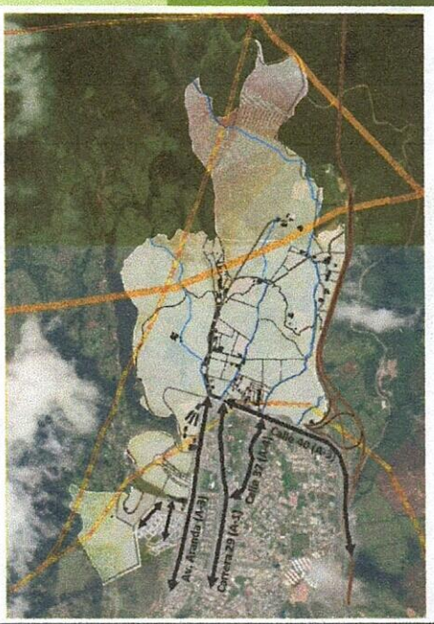
DETERMINANTES URBANÍSTICAS

SUELO DE PROTECCIÓN

- Parque Janacatú
- Rondas Hídricas
- Corredor Ecológico Morasurco - Cabrera

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda



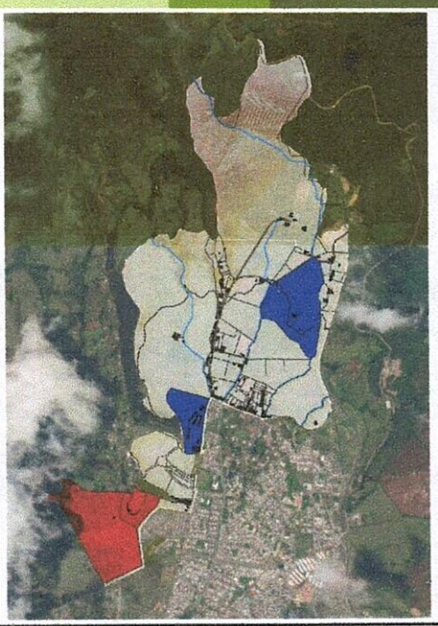
DETERMINANTES URBANÍSTICAS

INFRAESTRUCTURA

- Redes Eléctricas
- Vía Paso Nacional por Pasto
- Vías Urbanas

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda



DETERMINANTES URBANÍSTICAS

DOTACIONALES

- Ciudadela Educativa
- Policía Metropolitana

ÁREA A EXCLUIR

- Predios Excluidos

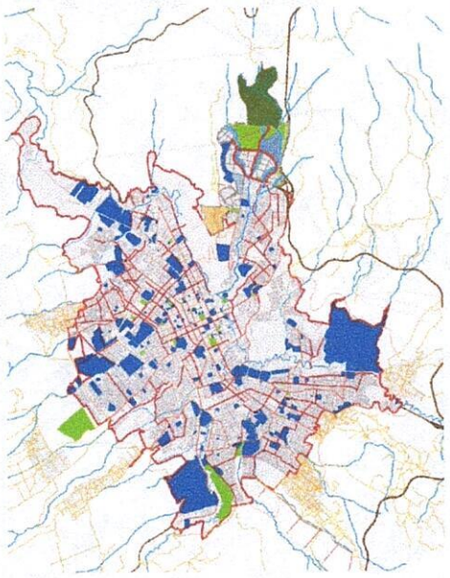
Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Cideter — Formulación Plan Parcial Aranda

ARTICULACION AL CONTEXTO URBANO	
SISTEMA VIAL URBANO	
Vía Arteria A1	
Vía Arteria A2	
Vía Arteria A3	
Vía Arteria A4	
Vía local L1	
Vía Local L2	
Vía Local L3	
SISTEMA VIAL RURAL	
Vía Primer Orden	
Vía Segundo Orden	
Vía Tercer Orden	
ÁREA URBANA	
Equipamientos	
Espacio Publico	
PLAN PARCIAL ARANDA	
Equipamiento Proyectado	
Equipamientos Preexistentes	
Espacio Publico	
Control Ambiental Vía Nacional Paso por Pasto	
Franjas de Protección	
Reserva Janacatú	
Plan Parcial Eco - Tescual	



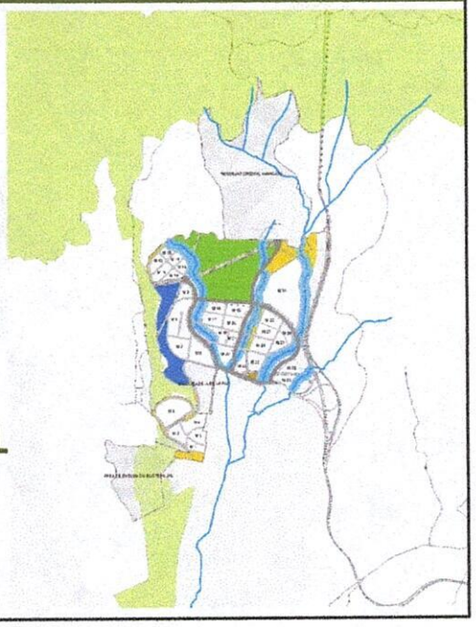
Cideter — Formulación Plan Parcial Aranda

	ÁREA m²	ÁREA TOTAL m²	%
ÁREA BRUTA		**2050376,57**	**100%**
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO		**223523,78**	
Ciudadela Educativa	45269,38		
Área a Excluir (EcoTescual)	178254,39		
AFECTACIONES		**1001805,19**	**48,86%**
Parque Janacatú	560058,17		
Franjas de protección hídrica	200645,80		
Redes de Energía	39827,11		
Reservas Viales	201274,11		
ÁREA NETA URBANIZABLE		**824899,51**	
Cesión para Parque		**166,958.43**	**20,24%**
Parque	166958,43		
Cesiones Adicionales		**62773,59**	**7,61%**
Zonas Verdes Adicionales	61184,99		
Plazoleta	1588,60		
Cesión para Equipamiento		**63989,23**	**7,76%**
Equipamiento	63989,23		
Malla vial local		**117112,04**	
ÁREA DE TERRENO ÚTIL		**414066,22**	**20,20%**

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

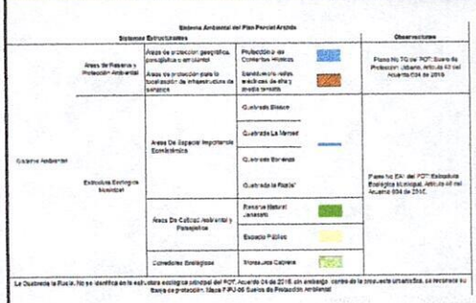
CONVENCIONES	
Cesion Para Parque	
Parque	
Cesiones Adicionales	
Zonas Verdes Adicionales	
Plazoleta	
Cesiones para Equipamiento	
Equipamiento	

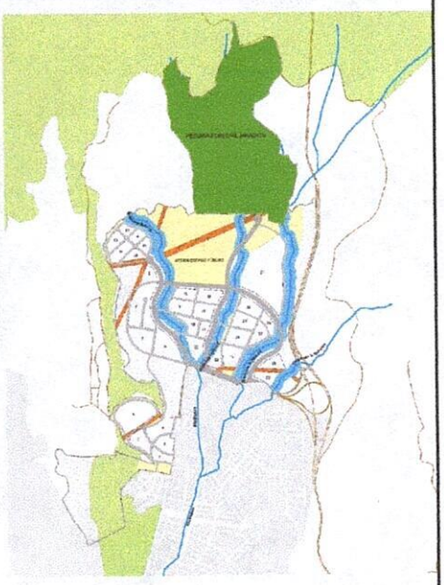


ESTRUCTURA AMBIENTAL

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda





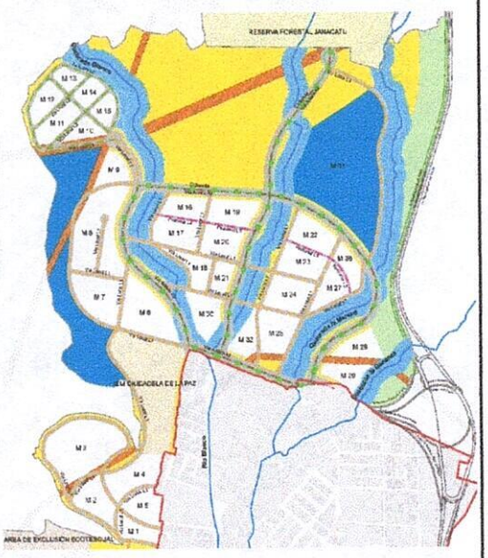
ESPACIO PÚBLICO
Y
EQUIPAMIENTOS

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

SISTEMA DE MOVILIDAD			
Tipologia		Longitud km	Simbología
Vía Arteria	A3	3,30	
Via Local Primaria	L1	7,60	
Via Local Secundaria	L2	1,62	
Via Local Peatonal	L3	0,58	
Ciclorruta	C	3,28	

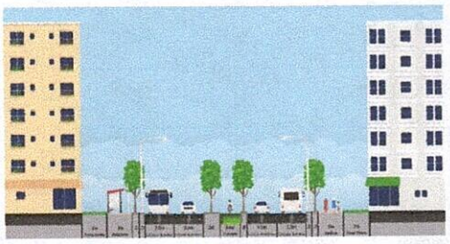
SISTEMA VIAL



Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

Vías Tipo A-3 Arteria Intermedia (34.00 mts)



Vías Tipo L-1 Local Primaria (13,20 mts)

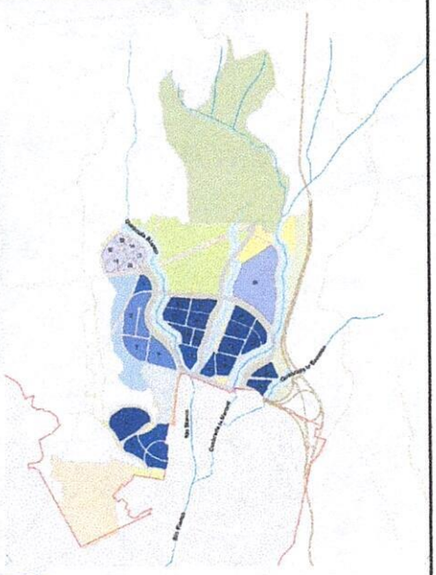
Vías Tipo L-2 Local Secundaria (11.90 mts)

Vías Tipo L-3 Vías Peatonales (9,00 mts)

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

USOS Y APROVECHAMIENTOS				
Usos	Tipología	Altura máxima permitida	Manzanas	Símbolo
Residencial	Unifamiliar	2	10, 11, 12, 13, 14, 15	
Institucional	Institucional	4	31	
Residencial	VIP Multifamiliar	5	6, 7, 8	
	VIP Multifamiliar	8	9	
Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	10	30, 32	
Residencial	VIS Multifamiliar		1, 2, 4, 5	
	Multifamiliar	12	3, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
	VIS Multifamiliar		28, 29	

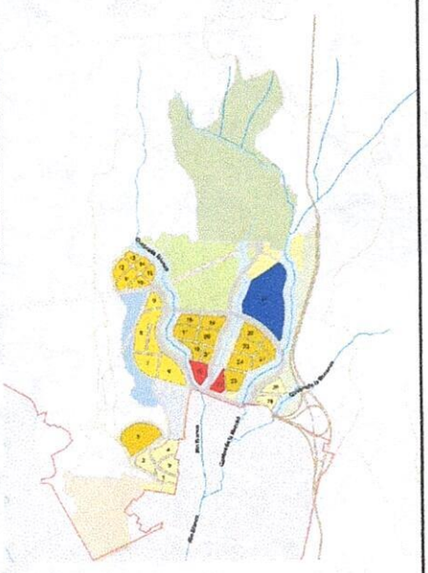


USOS Y APROVECHAMIENTOS

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA			
Usos	Tipología	Tipo Edificatorio	Símbolo
Residencial	VIS Multifamiliar	Aislado	
	VIP Multifamiliar	Aislado	
	Unifamiliar	Adosado	
	Multifamiliar	Aislado	
Comercio y Servicios	Comercio y Servicios	Aislado	
Institucional	Institucional	Aislado	

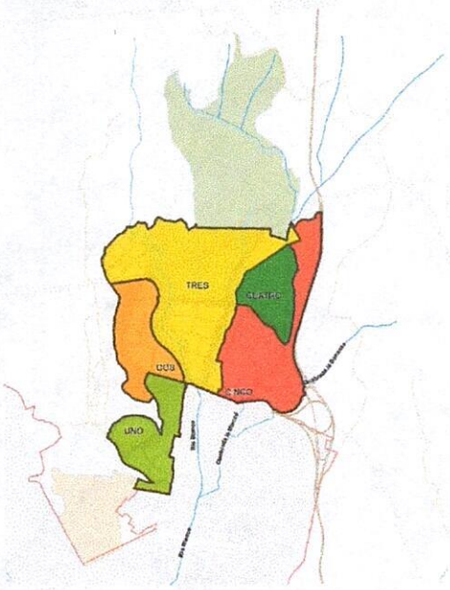


TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

UNIDADES DE GESTION	
Etapa Uno	
Etapa Dos	
Etapa Tres	
Etapa Cuatro	
Etapa Cinco	



UNIDADES DE GESTIÓN

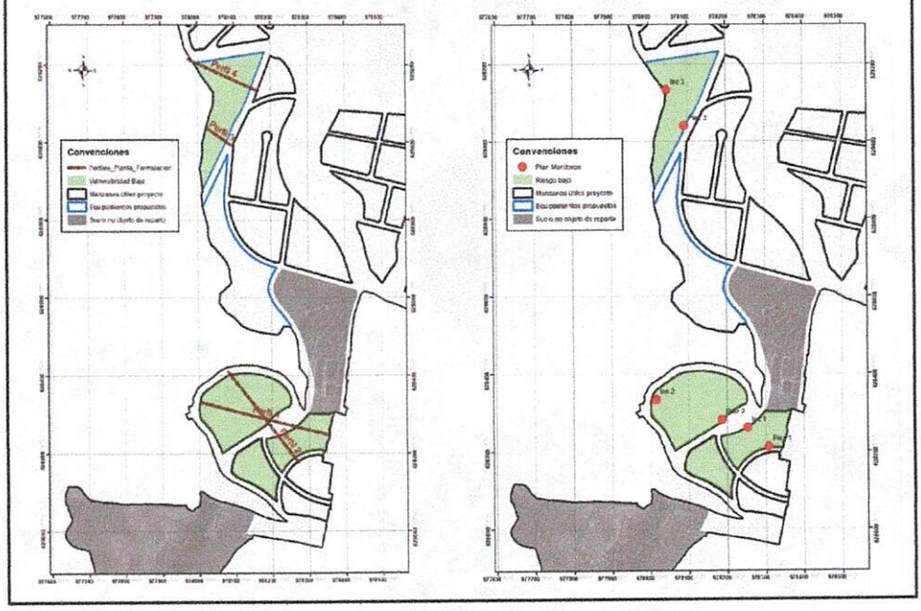
Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

DISEÑO Y ESTUDIOS DETALLE

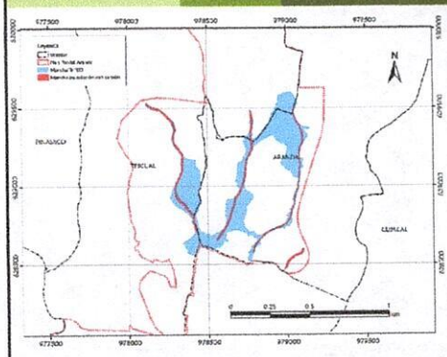
Cideter

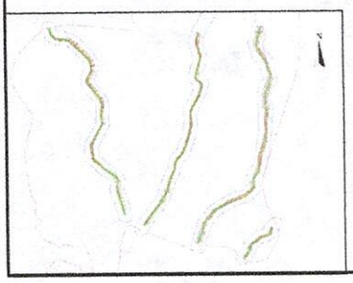
Formulación Plan Parcial Aranda



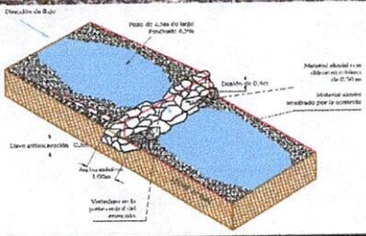
Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda



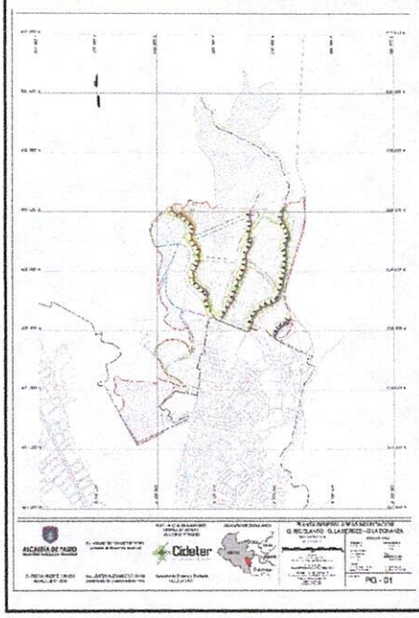


Como protección del canal se diseñará un geocolchón, el cual es una frontera permeable, conformado con material del cauce natural con el fin de conservar la rugosidad original y tendrá una llave antisocavación.

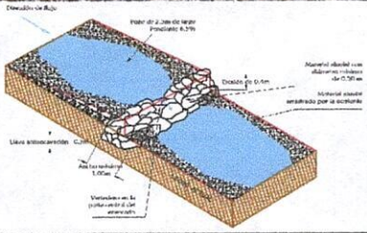


901
7/03/2020

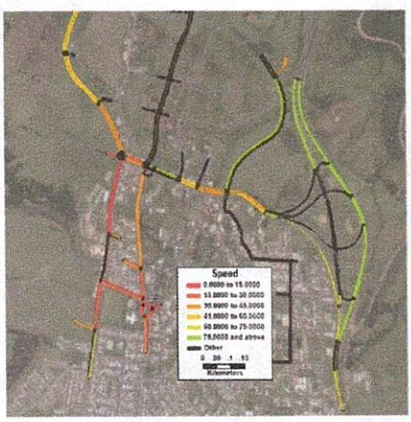
Cideter — Formulación Plan Parcial Aranda



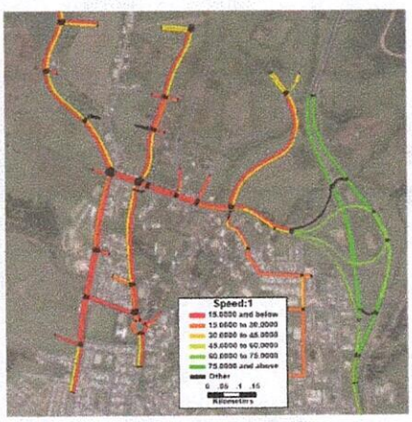
Como protección del canal se diseñará un geocolchón, el cual es una frontera permeable, conformado con material del cauce natural con el fin de conservar la rugosidad original y tendrá una llave antisocavación.



Cideter — Formulación Plan Parcial Aranda

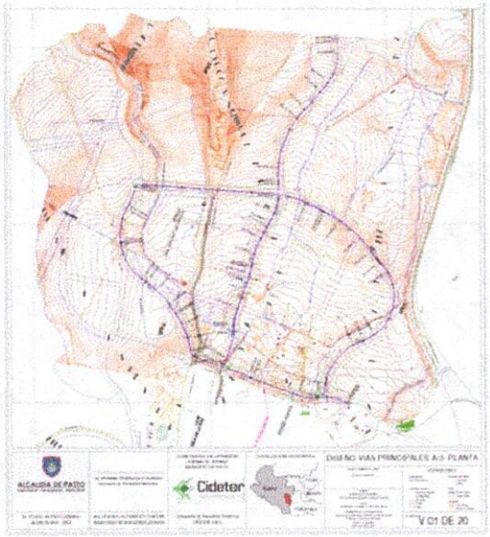


Velocidad a 5 años del proyecto

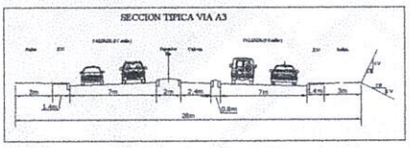


Velocidad a 15 años del proyecto

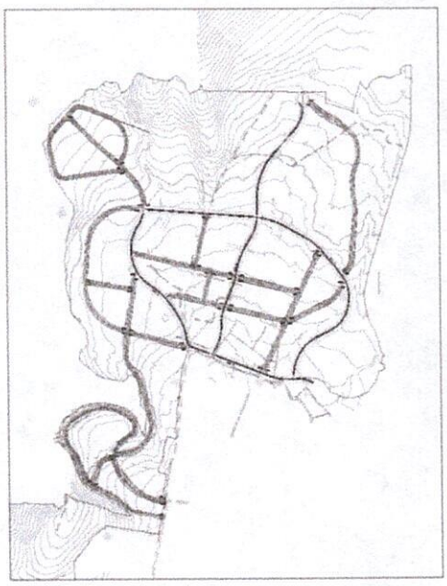
Cideter — Formulación Plan Parcial Aranda



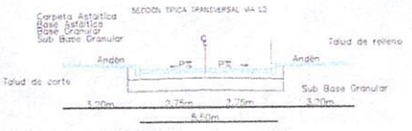
TRAZADO Y PERFIL VÍAS PRINCIPALES



Cideter — Formulación Plan Parcial Aranda



TRAZADO Y PERFIL VÍAS SECUNDARIAS



Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

Redes de acueducto para distribución en el plan parcial Aranda

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

Redes de alcantarillado para distribución en el plan parcial Aranda

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

CONTEXTO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es relevante tener en cuenta las referencias que se hagan desde los instrumento de Ordenamiento Territorial en particular sobre la reglamentación con que se cuente para el **reparto de cargas y beneficios.**

Para ello, es necesario analizar la manera como se contempla el desarrollo de **planes parciales**, así como las referencias que tenga cada entidad territorial hacia las **Unidades de Actuación Urbanística** y en general aquellos aspectos que con las **cesiones gratuitas** se relacionen versus los **aprovechamientos** y cómo estos se generan.

Igualmente, se hace relevante hablar de los **instrumentos de intervención sobre la estructura predial en la integración inmobiliaria y reajuste de tierras**, pues son éstos los que posibilita el reparto de cargas y beneficios así como la **cooperación entre partícipes**, entre otros.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

MARCO LEGAL

El reparto equitativo de cargas y beneficios se enmarca dentro de los **principios generales que están consignados en la Ley 388 de 1997.**

Art. 38:
"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."

De este artículo se deriva que el reparto de cargas y beneficios está **dirigido a atender necesidades de carácter urbanístico expresado en dotación de infraestructura para transporte, servicios públicos domiciliarios y equipamientos colectivos, los cuales tienen cargo a los propietarios de las áreas a desarrollar.**

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

OBJETIVOS: proceso de asignación de cargas y beneficios

- **Asignar la edificabilidad** en suelos urbanos y de expansión urbana.
- **Asignar obligaciones urbanísticas** surgidas de la entrega de beneficios.
- Identificar las posibilidades de **movilización de las cargas** dentro de los polígonos de tratamiento, zonas, municipios, o áreas metropolitanas; **con el objeto de financiar** los sistemas públicos naturales y artificiales estratégicos en la planificación.
- Determinar los **instrumentos y mecanismos de gestión**, para conseguir la operación efectiva de la movilización de las cargas y beneficios (así como las formas de reparto equitativo).

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

MARCO CONCEPTUAL

Cargas urbanísticas:

Son las inversiones en suelos, así como el suelo que tiene compromisos para la realización de infraestructura vial, de redes de servicios públicos, de elementos componentes de la estructura ecológica principal, espacios para parques y demás zonas verdes, equipamientos públicos, y bienes de interés cultural.

También los costos que se asocian a la formulación y a la gestión de los procesos de planificación locales y parciales, son considerados como cargas urbanísticas.

Para valorar las cargas, se deben determinar los costos en pesos de las cargas que comprenden la actuación urbanística, así como aquellos que están previstos en los instrumentos de planeación y que pueden ser convertidos a cargas, susceptibles de ser actualizados a valor presente usando el IPC.

Beneficios urbanísticos:

Están constituidos por la generación de rentas del suelo luego de otorgar derechos para usar aprovechamientos urbanísticos. Estos aprovechamientos se derivan de acciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollan, así como de la realización de obras públicas.

Existen tres eventos que componen los beneficios: la renta del suelo, las utilidades surgidas de los procesos de urbanización, y las utilidad surtidas por la construcción.

Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

PRINCIPIOS DEL REPARTO

Cada instrumento de planeación genera beneficios potenciales en las escalas de reparto involucradas, de forma que sus cargas se repartirán a su interior.

Cada instrumento de planeación cuenta con instrumentos de gestión ideales para asumir las cargas urbanísticas de la escala de reparto.

Las cargas que se asumen en cada escala de reparto son –en principio- proporcionales a los beneficios urbanísticos potenciales que genera el instrumento que los origina.

Cualquier actuación urbanística que este autorizada en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, implica la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en la actuación que lo adopta o lo origina.

La urbanización y construcción derivadas –o no- de un instrumento de planeación de orden local o zonal, pueden –además de asumir las cargas obligatorias- asumir cargas zonales y urbanas, en proporción a los beneficios que se posibilitan y la capacidad de aporte

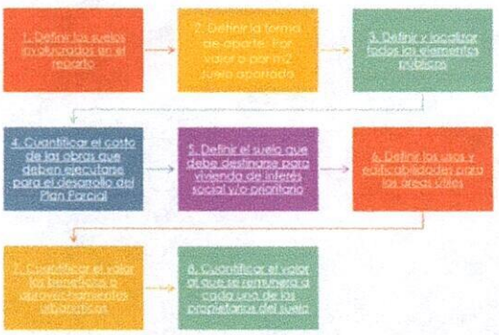
Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

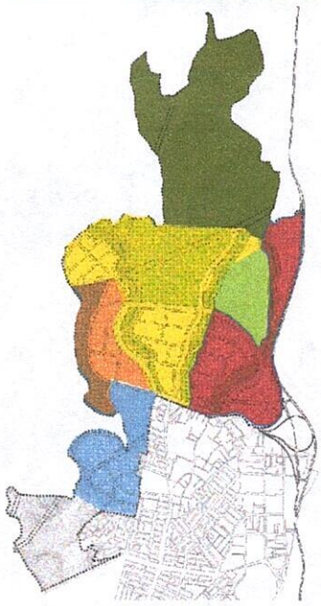
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

METODOLOGÍA

Para la elaboración del reparto de Cargas y Beneficios se construirán los siguientes apartados:



Cideter



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

UNIDADES DE ACTUACIÓN / GESTIÓN

- UAU/UGU 1
- UAU/UGU 2
- UAU/UGU 3
- UAU/UGU 4
- UAU/UGU 5

Cideter

ÁREAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS PROPUESTOS

TIPOLOGÍA	ÁREA CONS x ÍNDICE	VIVIENDAS	ÁREA CONSTR. (con equip. comunes)	TOTAL ÁREA VENDIBLE (sin Pk)	ÁREA VEND / VIV.
	M2	Un	M2	M2	M2
VIP	100.960,79	2.103,35	114.085,69	96.972,84	46,10
VIS	195.057,87	3.363,07	220.415,39	185.148,93	55,05
Com local en VIS	6.141,73		6.755,90	5.674,96	
Estrato 3	319.492,52	4.222,95	361.026,55	299.652,04	70,96
Com local en E3	16.815,40		18.496,94	15.352,46	
Estrato 4	182.133,55	2.221,14	205.810,91	168.764,95	75,98
Com local en E4	9.585,98		10.544,57	8.646,55	
Unifamiliar	5.448,06	54,48	5.448,06	5.448,06	100,00
CyS Com urbano	13.167,60		8.650,24	5.622,66	
CyS Oficinas	39.502,79		25.950,73	18.165,51	
Institucional (pol)	32.413,60		35.654,96	23.175,72	
TOTAL	920.719,87	11.964,99	1.012.839,93	832.624,66	

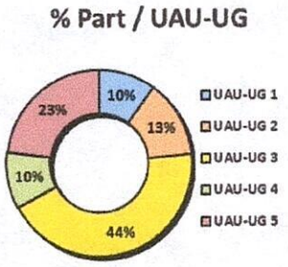
Cideter

Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

PARTICIPACIÓN INICIAL POR UAU-UG SEGÚN APORTE

	ÁREA BRUTA	ÁB OBJETO DE REPARTO	% Part / UAU-UG
	M2	M2	
Reserva Natural	560.058,17		
EcoTescual	178.254,39		
UAU-UG 1	171.397,17	126.127,79	9,96%
UAU-UG 2	170.772,30	170.772,30	13,48%
UAU-UG 3	553.152,37	553.152,37	43,67%
UAU-UG 4	123.503,31	123.503,31	9,75%
UAU-UG 5	293.090,77	293.090,77	23,14%
Total general	2.050.228,48	1.266.646,53	100%



Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

BALANCE GENERAL

CONCEPTO	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5	PLAN PARCIAL	Part. en Ingresos
	COP miles	COP miles	COP miles	COP miles	COP miles	COP Miles	%
Ventas	$515.817.540	$144.168.695	$731.210.084	$111.243.461	$663.729.541	$2.166.169.322	100,0%
Costos de Const.	$251.984.793	$84.843.229	$344.857.718	$51.476.842	$322.930.409	$1.056.092.991	48,8%
Costos Indirectos	$112.704.595	$35.646.071	$156.215.466	$23.481.730	$144.645.690	$472.693.551	21,8%
Utilidad Esperada	$53.028.148	$8.851.386	$96.735.204	$11.124.346	$78.261.737	$248.000.821	11,4%
VALOR RESIDUAL (sin cargas)	$98.100.004	$14.828.010	$133.401.696	$25.160.543	$117.891.706	$389.381.958	18,0%
% Participación (Beneficios)	25,19%	3,81%	34,26%	6,46%	30,28%	100,00%	
Área útil del Plan Parcial						414.066	m2
Valor residual (sin cargas) m2/útil						$940,39	
Cargas Locales						$130.983.628	6,0%
Valor residual (antes de Cargas generales)						$258.398.330	11,9%
Área bruta objeto de reparto						1.266.647	m2
Valor residual (antes de cargas Generales) m2/bruto objeto de reparto						$204,00	
Obras por Cargas Generales						$130.169.013	6%
Valor residual (después de obras de Cargas generales)						$128.229.318	6%
Área bruta objeto de reparto						1.266.647	m2
Valor residual (después de cargas Generales) m2/bruto objeto de reparto						$101,24	
Valor Residual suelo útil urbanizado						$389.381.958	
Cargas locales						$130.983.628	
Valor Residual de suelo bruto antes de cargas generales						$258.398.330	
Obras por Cargas Generales						$130.169.013	
VALOR RESIDUAL DE SUELO BRUTO FINAL						$128.229.318	5,9%

	m2	COP miles	
VALOR RESIDUAL FINAL m2/ S. bruto	2.050.228,48	$62,54	
VALOR RESIDUAL FINAL m2/ S. bruto objeto de reparto	1.266.646,53	$101,24	
VALOR RESIDUAL FINAL m2/S. útil	414.066,22	$309,68	

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

REPARTO ENTRE UAU-UG

REPARTO DE CARGAS: en función de Ingresos por Ventas (COP miles)

	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5	TOTAL
Ingresos por Ventas	$515.817.540	$144.168.695	$731.210.084	$111.243.461	$663.729.541	$2.166.169.322
% sobre las Ventas Totales	23,81%	6,66%	33,76%	5,14%	30,64%	100,00%
Cargas Locales	$24.041.609	$18.596.031	$58.443.763	$6.493.258	$23.408.968	$130.983.628
% part.	18,4%	14,2%	44,6%	5,0%	17,9%	100%
Cargas Generales (*)	$345.108	$611.211	$61.859.248	$4.276.511	$63.076.934	$130.169.013
% part.	0,3%	0,5%	47,5%	3,3%	48,5%	100%
CARGAS TOTALES	$24.386.717	$19.207.242	$120.303.012	$10.769.769	$86.485.901	$261.152.641
% de part. de Cargas	9,34%	7,35%	46,07%	4,12%	33,12%	100,00%
Porcentaje para Equilibrio	14,47%	-0,70%	-12,31%	1,01%	-2,48%	0,00%
Cargas a Repartir	$37.800.071	-$1.826.313	-$32.148.571	$2.641.705	-$6.466.892	$0
Cargas en Equilibrio	$62.186.788	$17.380.929	$88.154.440	$13.411.474	$80.019.009	$261.152.641

REPARTO DE BENEFICIOS: en función de Aportes (COP miles)

	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5	TOTAL
Área objeto de reparto	126.127,79	170.772,30	553.152,37	123.503,31	293.090,77	1266.646,53
% participación - Área objeto de reparto	9,96%	13,48%	43,67%	9,75%	23,14%	100,00%
Beneficios	$98.100.004	$14.828.010	$133.401.695	$25.160.543	$117.891.706	$389.381.958
% de part. de Beneficios	25,19%	3,81%	34,26%	6,46%	30,28%	100,00%
Porcentaje para Equilibrio	-15,24%	9,67%	9,41%	3,29%	-7,14%	0%
Beneficios a Repartir	-$59.326.846	$37.869.392	$36.643.813	$12.805.817	-$27.792.175	$0
Beneficios en Equilibrio	$38.773.157	$52.697.401	$170.045.508	$37.966.361	$90.099.530	$389.381.958
Beneficios - Cargas	-$23.413.631	$35.116.472	$81.891.068	$24.554.887	$10.080.521	$128.229.318
Residual según % de aporte	$12.768.582	$17.288.182	$55.998.536	$12.502.892	$29.671.126	$128.229.318
Valor Residual por UAU-UG	$101,24	$101,24	$101,24	$101,24	$101,24	$101,24
TRANSFERENCIAS TOTALES	$36.182.213	-$17.828.291	-$25.892.532	-$12.051.995	$19.590.605	$0

(*) se buscarán los mecanismos que permitan el cruce de cuentas como pago de participación en plusvalía (en el caso de que fuese aprobada antes de la aprobación del P.P) con la construcción de obras en suelo de cargas generales. Este valor, se podrá pagar en especie a través de la construcción de las obras presupuestadas al año 2017.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

FACTORES DE CONVERSIÓN

Cod. USO	USO	B	2	3	4	5	6	7	9	10
A										
2	VIS			0,605	0,716	0,551	0,620	0,347	0,528	0,535
3	Com local en VIS		1,652		1,183	0,910	1,024	0,573	0,873	0,883
4	NO VIS E3 (12p)		1,397	0,846		0,770	0,866	0,484	0,738	0,747
5	Com local en E3		1,815	1,098	1,299		1,125	0,629	0,959	0,970
6	NO VIS E4 (12p)		1,613	0,977	1,155	0,889		0,559	0,852	0,863
7	Com local en E4		2,885	1,746	2,065	1,590	1,788		1,525	1,543
9	CyS (Com urbano)		1,893	1,146	1,355	1,043	1,173	0,656		1,012
10	CyS (Oficinas)		1,870	1,132	1,339	1,031	1,159	0,648	0,988	

Se excluyen de ser objeto de conversión los siguientes usos y/o tipologías:
- VIP
- Unifamiliar
- Parqueaderos
- Institucional

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL (Gestión suelo – Financiación)

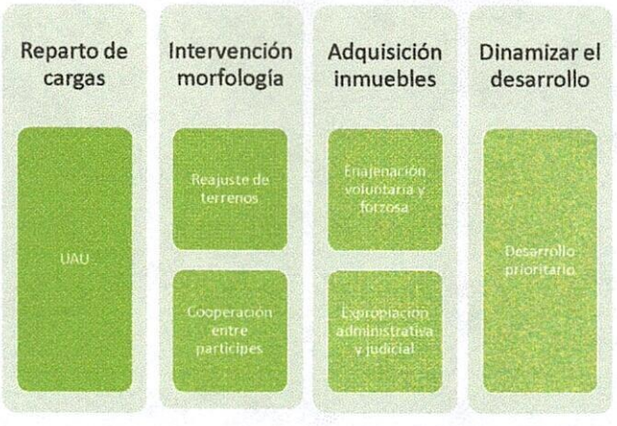
INTRODUCCIÓN

- El Plan Parcial Aranda incorpora los tres tipos de instrumentos de gestión territorial, dentro de los cuales se identifican los de planeamiento, los de gestión de suelo, y los de financiación, contemplados en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y que son desarrollados a partir de decretos reglamentarios hoy compilados en el Decreto 1077 de 2015.
- Como instrumento de planeamiento el Plan Parcial Aranda determina un modelo urbano y la normativa urbanística necesaria para su implementación.
- E incorpora instrumentos que permiten la obtención del suelo necesario para implementar el plan parcial (***gestión de suelo***) y para la financiación de las cargas publicas (***financiación***).

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

APLICABLES AL PLAN PARCIAL ARANDA



Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE SUELO

ADICIONALES

- **ANUNCIO DE PROYECTO**: Artículo 2.2.5.4.1. y siguientes Decreto 1077 de 2015.

Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata este Capítulo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

CARACTERÍSTICAS DEL ESQUEMA

1. Reconoce el peso que tiene el aporte en suelo para cualquier proyecto urbano e inmobiliario.
2. Convierte a los propietarios actuales en inversionistas.
3. Define estrategias que promueven la permanencia de buena parte de los propietarios actuales.
4. Tiene ofertas más atractivas que las que tradicionalmente ofrecen los promotores o constructores a los propietarios.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

1. RECONOCE EL PESO QUE TIENE EL APORTE EN SUELO PARA CUALQUIER PROYECTO URBANO E INMOBILIARIO.

En la mayoría de proyectos inmobiliarios, quienes aportan el suelo:

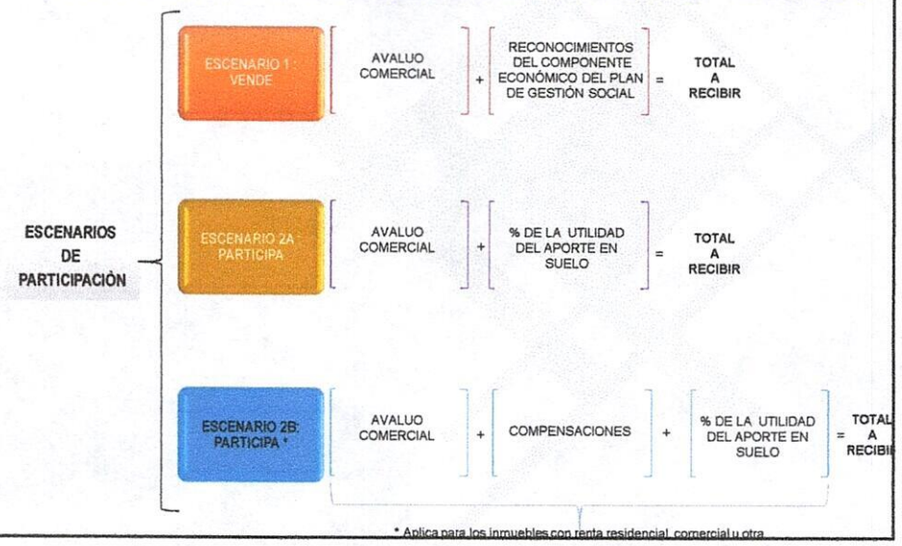
- ✓ Reciben en el corto plazo el valor comercial de la propiedad, compensaciones de ley.
- ✓ Reciben en el mediano o largo plazo el valor de su predio más una participación de las utilidades del proyecto por haber aportado este activo.

2. CONVIERTE A LOS PROPIETARIOS ACTUALES EN INVERSIONISTAS

Por primera vez en este tipo de proyectos públicos, se propone para los propietarios una **alternativa diferente que les permite participar de los beneficios económicos del proyecto.**

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS



Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

3. DEFINE ESTRATEGIAS QUE PROMUEVEN LA PERMANENCIA DE BUENA PARTE DE LOS PROPIETARIOS ACTUALES

- El proyecto podrá pagar el valor a reconocerle a los propietarios: en viviendas o locales construidos en el mismo plan parcial.
- Los ex-propietarios a quienes el Municipio les compró o expropió predios en el ámbito de aplicación del plan parcial, tendrán derecho preferente para comprar una vivienda o local en el proyecto, previo al momento de inicio de ventas y con una condiciones especiales de compra (descuentos de cerca del 5%).

4. TIENE OFERTAS MÁS ATRACTIVAS QUE LAS QUE TRADICIONALMENTE OFRECEN LOS PROMOTORES O CONSTRUCTORES A LOS PROPIETARIOS.

- ✓ **A los propietarios residentes** se les pagará **arrendamiento temporal** hasta que el proyecto entregue el pago por el valor de su predio, más las utilidades.
- ✓ **Adicional** al valor del predio, los rendimientos financieros y la participación en las utilidades, recibirán los **dineros correspondientes al valor equivalente a la renta de su propiedad,** hasta tanto el proyecto no les entregue su nueva propiedad o pague el dinero convenido por su aporte.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ACUERDO CON EL TIPO DE PROPIETARIO: PROPIETARIO RESIDENTE

Propietario residente con valor del **predio menor a 70 smmlv :**

- Se paga arrendamiento hasta construcción de los proyectos de VIP.
- Adicional al valor comercial del predio, propietario recibe un porcentaje de utilidad por aportar su predio.
- Se apoyará la gestión para conseguir el cierre financiero (con subsidio o crédito) de lo que falte para completar la VIP.

O en el corto plazo

- ✓ Reciben el valor comercial de la propiedad, compensaciones de ley y rendimiento a tasas normales de mercado.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ACUERDO CON EL TIPO DE PROPIETARIO: PROPIETARIO RESIDENTE

Propietarios residentes con valor del **predio de más de 70 smmlv:**

- ✓ Se paga arrendamiento hasta construcción de los proyectos donde habrán viviendas de más de 70 smmlv y locales comerciales.
- ✓ Al finalizar, recibe el valor comercial del predio, los rendimientos financieros a tasa de mercado de ese valor y las utilidades por su aporte en suelo.
- ✓ El pago se hará en los productos que el propietario quiera (vivienda o comercio) o en dinero.
- ✓ Si el propietario desea un bien de mayor valor a su pago, el proyecto le reconocerá el valor como aporte y podrá respaldar el restante con recursos de otras fuentes de financiamiento.

O en el corto plazo

- ✓ Reciben el valor comercial de la propiedad, compensaciones de ley y rendimiento a tasas normales de mercado.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ACUERDO CON EL TIPO DE PROPIETARIO: PROPIETARIO CON ACTIVIDAD ECONÓMICA

- ✓ Se pagará el reconocimiento de los ingresos de su actividad económica, tasada con la equivalencia del valor de un canon de arrendamiento, hasta tanto el proyecto entregue los dineros o productos inmobiliarios pactados como retorno por el aporte del suelo.
- ✓ Al finalizar, recibe el valor comercial del predio, los rendimientos financieros a tasa de mercado de ese valor y las utilidades (entre a y b%) por su aporte en suelo.
- ✓ El pago se hará en los productos que el propietario quiera (vivienda o comercio) o en dinero.
- ✓ Si el propietario desea un bien de mayor valor a su pago, el proyecto le reconocerá el valor como aporte y podrá respaldar el restante con recursos de otras fuentes de financiamiento.

O en el corto plazo

- ✓ Reciben el valor comercial de la propiedad, compensaciones de ley y rendimiento a tasas normales de mercado.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

PROPUESTAS DE PARTICIPACIÓN A PROPIETARIOS

APLICACIÓN DEL ESQUEMA DE ACUERDO CON EL TIPO DE PROPIETARIO: PROPIETARIO QUE TIENE RENTA

- ✓ Se pagará el reconocimiento equivalente al canon de arrendamiento dispuesto en la normativa, hasta tanto el proyecto entregue los dineros o productos inmobiliarios pactados como retorno por el aporte del suelo.
- ✓ Al finalizar, recibe el valor comercial del predio, los rendimientos financieros a tasa de mercado de ese valor y las utilidades por su aporte en suelo.
- ✓ El pago se hará en los productos que el propietario quiera (vivienda, oficina o comercio) o en dinero.
- ✓ Si el propietario desea un bien de mayor valor a su pago, el proyecto le reconocerá el valor como aporte y podrá respaldar el restante con recursos de otras fuentes de financiamiento.

O en el corto plazo

- ✓ Reciben el valor comercial de la propiedad, compensaciones de ley y rendimiento a tasas normales de mercado.

Cideter | Formulación Plan Parcial Aranda

GRACIAS POR LA ATENCIÓN

917
07/03/2020

ALCALDÍA DE PASTO
Legitimidad Participación Honestidad

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

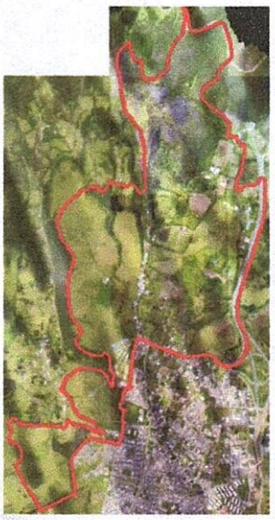
PLAN PARCIAL DE EXPANSION ARANDA

Mayo 2019

ALCALDÍA DE PASTO
Legitimidad Participación Honestidad

¿QUE ES UN PLAN PARCIAL?

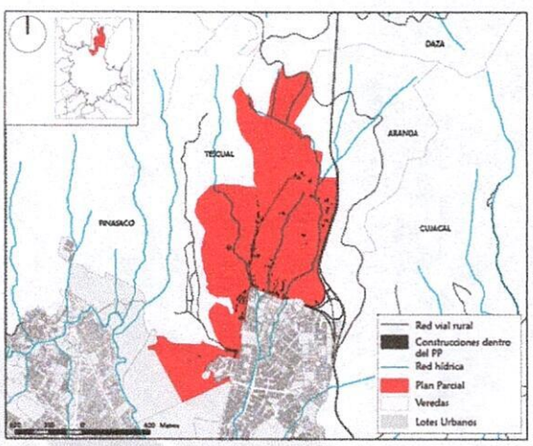
- ✓ Es un instrumento de planificación intermedia mediante los cuales se **desarrollan y complementan** las disposiciones del POT de Pasto, aprobado mediante **Acuerdo 004 de 2015.**
- ✓ según el POT el Objetivo del Plan es: **Integrar al desarrollo urbano suelo para vivienda, espacio público en** un área conectada con la ciudad y la vía Paso Nacional por Pasto.
- ✓ Será igual a la del Plan de Ordenamiento Territorial , es decir 2027.



El polígono que delimita el área de plan parcial de Expansión fue aprobado por el POT.

ALCALDÍA DE PASTO

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

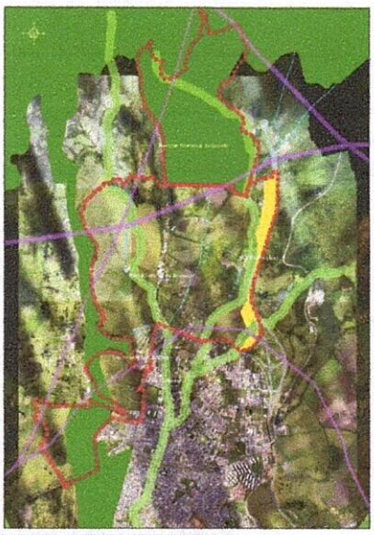


El plan parcial Aranda se circunscribe por los siguientes límites:

Por el Oriente	Vereda Aranda y Vía Paso Nacional por Pasto
Por el Occidente	Vereda Tescual (Suelo Rural)
Por el Norte	Vereda Daza (Suelo Rural)
Por el Sur	Comuna 10 y Plan Parcial Tescual (Suelo Urbano)

ALCALDÍA DE PASTO

DETERMINANTES AMBIENTALES SEGÚN LA CAR



Leyenda

- Red Hídrica
- Límites Plan Parcial
- Rondas Hídricas
- Corredores Ecológicos
- Servidumbre Líneas Alta Tensión
- Control Ambiental vía Nacional

SUELO DE PROTECCIÓN

- Parque Janacatú
- Franjas de protección por Rondas Hídricas.
- Corredor Ecológico Morasurco – Cabrera.
- Servidumbre por presencia líneas de alta tensión

ALCALDÍA DE PASTO

FORMULACION PLAN PARCIAL ARANDA

DETERMINANTES URBANÍSTICAS

DOTACIONALES

- Ciudadela Educativa
- Policía Metropolitana

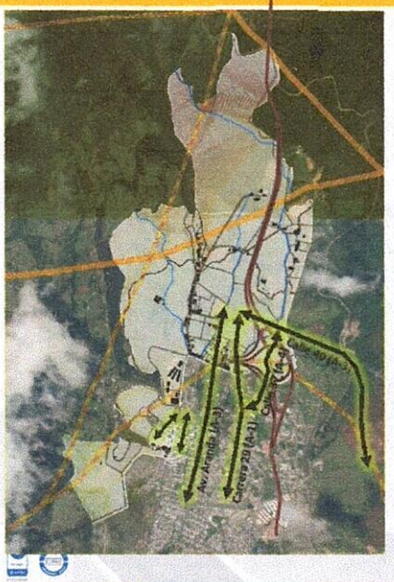
ÁREA A EXCLUIR

- Predios Excluidos

ALCALDÍA DE PASTO

NO 920

DETERMINANTES URBANISTICAS



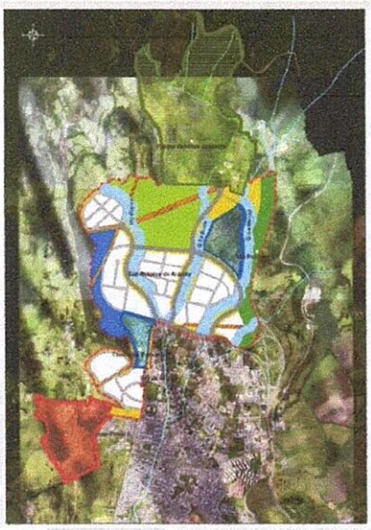
DETERMINANTES URBANÍSTICAS

INFRAESTRUCTURA

- Redes Eléctricas
- Vía Paso Nacional por Pasto
- Vías Urbanas

ALCALDÍA DE PASTO

PLANTEAMIENTO URBANISTICO CIDETER



CONVENCIONES	
EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
IEM Ciudadela Educativa de la Paz	
EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS	
Policía Metropolitana de Pasto	
Equipamiento Plan Parcial	
RESERVA FORESTAL JANACATÚ	
AREA DE EXCLUSIÓN PLAN PARCIAL ECOTESCUAL	
FRANJA DE PROTECCIÓN HÍDRICA	
MALLA VIAL LOCAL	
MALLA VIAL ARTERIAL	
REDES ELÉCTRICAS	
ÁREA ÚTIL	
CESION DE PARQUE	
CONTROL AMBIENTAL VIAL ARTERIAL	
CONTROL AMBIENTAL VÍA NACIONAL	
ÁREAS DE CESIÓN ADICIONAL	

ALCALDÍA DE PASTO

NO — 921
07/03/2020

PLANTEAMIENTO URBANISTICO PRELIMINAR PLANEACION

ALCALDÍA DE PASTO
Legitimidad Participación Honestidad

GRACIAS

ALCALDÍA DE PASTO
Legitimidad Participación Honestidad