

CURADORA URBANA PRIMERA DE PASTO

Maritza Villota Gustín



SISTEMA DE GENERACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE ÁREAS

1. OBJETIVO

Establecer procedimiento para la elaboración de la certificación de área para que posteriormente la secretaria de planeación municipal genere la liquidación del impuesto de construcción y compensación de espacio público para proyectos de urbanización, parcelación y/o construcción en el municipio de Pasto.

2. ALCANCE

Este procedimiento aplica desde el despacho de la curadora con el apoyo del módulo previsto para tal fin en la secretaria de planeación. Inicia en el despacho con la digitalización de la información, consecutivamente se hace envío de la certificación de áreas, directamente, al correo electrónico que el usuario a dejado en el FUN, para finalizar se recibe el comprobante de impuesto de construcción y/o compensación pagada y se lo coteja con la plataforma de la alcaldía para liquidación y visualización de pagos.

3. RESPONSABLE

El (la) responsable de garantizar el cumplimiento y del monitoreo de este procedimiento, así como de la revisión y recepción del impuesto de construcción y compensación de espacio público, es la curadora urbana junto al personal que designe al proceso.

4. MARCO LEGAL

Decreto 1077 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

Resolución 1025 de 2021 "Por medio del cual se modifica la Resolución 462 de 2017 relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

Decreto 1783 de 2021 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones"

Resolución 1025 de 2021 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes"

5. DEFINICIONES

Área bruta: es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

Área neta urbanizable: es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los

CASONA

CALLE 20 No. 22-13

ventanillaunicacuradora1pasto@gmail.com



602 721 8199

316 314 3008

CURADORA URBANA PRIMERA DE PASTO

Maritza Villota Gustín



recursos naturales y paisajísticos.

Área o predio urbanizable no urbanizado: son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuáles se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

Área o predio urbanizado: se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, o se acredite que realizó la compensación de estas obligaciones por otros mecanismos debidamente autorizados por la autoridad competente según las normas en virtud de las cuales fueron expedidas. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del presente decreto. También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción; (ii) los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro; (iii) los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión; (iv) los sectores o predios que si bien tenían un desarrollo incompleto, posteriormente cumplieron la totalidad de las obligaciones urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto.

Área o predio parcelado: Se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la auto prestación de servicios públicos domiciliarios. Área útil: es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización. Índice de construcción: es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de ocupación: es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Tratamientos urbanísticos: Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que

CASONA

CALLE 20 No. 22-13

ventanillaunicacuradora1pasto@gmail.com



602 721 8199

316 314 3008

CURADORA URBANA PRIMERA DE PASTO

Maritza Villota Gustín



atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente (...) La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

PARÁGRAFO 1. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones. Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma (...)

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

CASONA

CALLE 20 No. 22-13

ventanillaunicacuradora1pasto@gmail.com



602 721 8199

316 314 3008

CURADORA URBANA PRIMERA DE PASTO

Maritza Villota Gustín



3. Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.
4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.
6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.
7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Tratándose de predios ubicados en área de influencia de un Sector Urbano declarado Bien de Interés Cultural, esta modalidad se deberá otorgar con la modalidad de cerramiento. Las demás modalidades de licencia de construcción solo se podrán expedir cuando se aporte el anteproyecto de intervención aprobado por la autoridad competente.
8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.
9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

8. CONTENIDO

CASONA

CALLE 20 No. 22-13

ventanillaunicacuradora1pasto@gmail.com



602 721 8199

316 314 3008

CURADORA URBANA PRIMERA DE PASTO

Maritza Villota Gustín



Tareas	Puntos críticos	Tareas	
<p>1. Cumplimiento acta de observaciones: el usuario tras la revisión jurídica, arquitectónica, estructural debe cumplir satisfactoriamente el acta de observaciones.</p>	Cumplimiento de observaciones	Usuario	
<p>2. Acto de viabilidad: para esta actividad el funcionario encargado debe digitalizar la información de cada tramite, para esto la secretaria de planeación estipulo el formato de certificación de áreas, dentro del cual se debe diligenciar, numero predial - matricula inmobiliaria - área del predio - número de radicado - nombre y cedula del titular - arquitecto - dirección del predio - barrio o corregimiento - estrato - suelo - tipo de actuación - tipo de uso - área a intervenir - descripción - código morfológico de altura - tratamiento urbanístico, índices de construcción, toda esta información esta albergada en la carpeta y documentación del trámite. Ahora bien, para para las licencias de demolición - cerramiento - propiedad horizontal y de construcción que sobre pasen los 90 m2, tiene un manejo diferente, en el caso de demolición se debe discriminar y enfatizar en el área total a demoler, no se tiene en cuenta los índices de construcción, para el caso de los cerramientos no se discrimina por área si no por metros lineales, para las propiedades horizontales se debe tener muy en cuenta el área del lote, el tipo de uso y la cantidad de unidades de vivienda, finalmente, para los proyectos en predios urbanos que sobre pasen los 90 m2 (aplica para los actos de reconocimiento de una edificación existente), se tiene en cuenta una formula dada por planeación municipal que es el área total construida menos 90 y ese valor final se debe dividir entre 28, de esta manera se obtiene el área objeto de compensación, para que con este valor, si el caso aplica, realizar el correspondiente avalúo.</p>	Revisión de información	Despacho Curador	
<p>3. Entrega acto de viabilidad: se hace efectivo el envío del acto de viabilidad y certificación de áreas desde el medio digital de la curaduría al correo electrónico que el usuario diligencio en el FUN</p>	Envío digital, error con el correo de envío	Despacho Curador	
<p>4. Generar el recibo del impuesto de construcción y/o compensación dado por la secretaria de planeación: el usuario debe generar el recibo de pago en la página de la alcaldía. Siguiendo estos pasos:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ingresar a la página de la alcaldía de pasto www.pasto.gov.vo · Hacer click en la pestaña de "tramites y servicios" · Hacer click en la pestaña de "planeación" · Hacer click en la opción "si pasto a un clic" · Hacer click en la opción "otros trámites" · Seleccionar la opción "liquidación de impuestos de construcción y compensación de espacio público" · Registre su usuario (correo electrónico) · Diligenciar el formulario de solicitud de liquidación · <p>Nota: tener los siguientes documentos previamente escaneados y en formato pdf</p> <ul style="list-style-type: none"> · Certificado de áreas, entregado por la curaduría · Demarcación urbanística o concepto de norma · Avalúo de lonjas, únicamente en construcciones urbanas mayores a 90 m2. 	Digitalización y desarrollo del proceso	Usuario	

CASONA

CALLE 20 No. 22-13

ventanillaunicacuradora1pasto@gmail.com



602 721 8199

316 314 3008

CURADORA URBANA PRIMERA DE PASTO

Maritza Villota Gustín



Maritza Villota Gustín
Abogada - Ingeniera
CURADORA

5. Pago impuesto de construcción y compensación de espacio público: el usuario debe hacer el pago del impuesto dentro de los 30 días posteriores a la generación del recibo de pago en la página del municipio.		Usuario	
6. Recepción del comprobante de pago: el funcionario encargado recibe y revisa el comprobante del pago del impuesto al municipio, posteriormente, el usuario debe pasar directamente a hacer el pago del cargo variable y/o expensas discriminado anteriormente en el acto de viabilidad. Se debe tener en cuenta que el pago de expensas se debe efectuar 30 días después del envío del acto de viabilidad.		Usuario - Despacho Curador	

CASONA

CALLE 20 No. 22-13

ventanillaunicacuradora1pasto@gmail.com



📞 602 721 8199

📞 316 314 3008