 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA			
	FECHA 22-Sep-25	VERSIÓN 05	CÓDIGO GOT-P-010	PÁGINA 1 de 12

1. OBJETIVO

Establecer procedimiento para la elaboración del trámite de Liquidación de 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 a la Secretaría de Planeación Municipal, con el apoyo del módulo previsto para tal fin en la sede electrónica de la alcaldía municipal de Pasto. Inicia con la recepción de la información a través de la página web y el correo electrónico y termina con la entrega de la liquidación al curador y al usuario.

3. RESPONSABLE

El (la) responsable de garantizar el cumplimiento y del monitoreo de este procedimiento, así como de la liquidación de impuesto de construcción y compensación de espacio público, es el Subsecretario de Ordenamiento Territorial.

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 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"
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"
Acuerdo 004 de 2015	"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pasto 2015 – 2027 Pasto Territorio Con – Sentido"

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA			
	FECHA 22-Sep-25	VERSIÓN 05	CÓDIGO GOT-P-010	PÁGINA 2 de 12

Ley 1564 de 2012	"por medio de la cual se expide Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones"
Resolución 620 de 2008 - IGAC	"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"

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 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 de ellas a las autoridades competentes.

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 7° del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

También se consideran urbanizados:

- Los sectores antiguos de las ciudades que, con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobadas 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.

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA			
	FECHA 22-Sep-25	VERSIÓN 05	CÓDIGO GOT-P-010	PÁGINA 3 de 12

– Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en los aspectos afines al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro.

– 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.

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 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.

6. GENERALIDADES

Se encuentran previstas en el **CAPÍTULO 7. SISTEMAS DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS- DECRETO 1783 DE 2021**

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración,

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA			
	FECHA 22-Sep-25	VERSIÓN 05	CÓDIGO GOT-P-010	PÁGINA 4 de 12

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 (...)

7. CONTENIDO

TAREA	PUNTO CRÍTICO DEL CONTROL	RESPONSABLE	DOCUMENTO O / REGISTRO
1. Recepción de la solicitud: El usuario realizará la solicitud a través de la página web de la Alcaldía de Pasto https://tramites.pasto.gov.co/ , hará clic	Verificación del tiempo de respuesta a la solicitud	2 profesionales Universitarios Secretaria de Planeación:	Certificación de Áreas permite la validación



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA

22-Sep-25

VERSIÓN

05

CÓDIGO

GOT-P-010

PÁGINA

5 de 12

en el recuadro “Planeacion”, posteriormente “Geoportales Trámites” y seleccionara la opción “Otros Trámites”, dentro de las opciones disponibles, seleccionar el cuadro “Solicitud de Liquidación para Impuesto de Construcción”,

<https://tramites.pasto.gov.co/loader.php?IServicio=Registro&IFuncion=login> e ingrese su usuario y contraseña.

- Si el usuario no está registrado, debe crear una cuenta como nuevo usuario en el formulario de registro (<https://tramites.pasto.gov.co/registro/1745619051/>), completando todos los datos solicitados y aceptando las políticas de privacidad de datos.

Una vez inicie sesión, debe ingresar en el módulo “mis solicitudes”, y en el icono mas, (+) buscar la opción impuesto de delineación urbana” posteriormente clic en **Realizar trámite**, a continuación, diligenciar el formulario con datos solicitados y anexar documentos como son:

- Certificado de áreas o informe de áreas expedido por curaduría urbana.
- concepto de norma urbanística

Observación: Se debe anexar avalúo comercial del terreno en los siguientes casos:

1. Para obra nueva o reconocimiento en suelo urbano mayor de 90 m2.

Verificación de los datos del trámite en la plataforma

Preliquidación

Rol Preliquidador (Radicados pares e impares).

de datos correctos para el Aplicativo Delineación urbana NEXURA

Matriz de uso interno de liquidaciones de delineación urbana



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA

22-Sep-25

VERSIÓN

05

CÓDIGO

GOT-P-010

PÁGINA

6 de 12

2. Para ampliación en suelo urbano.

El avalúo comercial debe cumplir con los requisitos explícitos en la **Resolución 620 de 2008 – IGAC**.

Adicionalmente el avalúo debe discriminar los valores de terreno por metro cuadrado, cuando aplique si es comercial y/o residencial.

- Una vez diligenciado se debe “**crear tramite**”, y el usuario recibe notificación a su correo con numero de radicado (5 dígitos)

Luego de que el funcionario cuenta con la información, revisa que los datos ingresados por el usuario correspondan con los datos de la certificación de áreas, la cual fue expedida por el curador. Como control, el funcionario verifica: si la solicitud paga compensación de espacio público, si es así, el usuario debió aportar un avalúo comercial. Si el funcionario encargado, encuentra algún error y se puede corregirlo, el pre liquidador hace la corrección, digita cualquier observación para que el liquidador la tenga en cuenta y digita el botón “Procesar”.

Como control del trámite en este paso se verifica si existe errores como:

- Que el proyecto se encuentre en ZAVA de acuerdo con Fallo de



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA

22-Sep-25

VERSIÓN

05

CÓDIGO

GOT-P-010

PÁGINA

7 de 12

segunda Instancia del H. Concejo de Estado, 12 de diciembre de dos mil diecinueve (2019) numeral tercero.

- Que el predio se encuentra en suelo de protección.
- Que los documentos aportados no corresponden al número predial del trámite digitado.
- Que no se aportó el avalúo comercial cuando aplica o no cumple con los requisitos antes mencionados.

Se envía un mensaje al usuario para que el curador haga de nuevo la evaluación necesaria o anotación en la certificación de áreas o se corrija los documentos aportados, y con esto el usuario realizará una nueva radicación.

La Secretaría de Planeación cuenta con una Matriz de uso interno de liquidaciones de delineación urbana por cada año, en la cual el pre liquidador diligencia los siguientes datos:

- Numero predial
- Fecha de ingreso del tramite
- Numero de proyecto
- Curaduría
- Marca con una x si paga compensación, solo construcción o es una propiedad horizontal
- Si paga compensación digita el valor del avalúo comercial
- Selecciona el nombre del funcionario responsable de la



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA

22-Sep-25

VERSIÓN

05

CÓDIGO

GOT-P-010

PÁGINA

8 de 12

<p>revisión</p> <ul style="list-style-type: none">• Fecha de revisión <p>Tiempo del procesamiento de la información es de 30 minutos.</p>			
<p>2. Generar preliquidación:</p> <p>El funcionario encargado realiza la preliquidación siguiendo estos pasos en la interfaz correspondiente: primero, accede al panel de administración, selecciona la sección de procesos, ingresa a "Impuestos de Liquidación Urbana" y luego a "Gestión de Liquidaciones". Desde allí, elija la opción "Trámites Procesados" para iniciar el proceso de preliquidación.</p> <p>En la interfaz de preliquidación, el funcionario verifica la información del solicitante (nombre, identificación y correo electrónico) y los datos del predio (número predial, curaduría, estrato, número de proyecto, tipo de predio, dirección y barrio), los cuales no son modificables. Asimismo, revisa los valores de los impuestos y la estampilla, que también son fijos.</p> <p>Además, el funcionario (preliquidador) comprueba el tipo de actuación (unifamiliar, multifamiliar, comercial, cerramiento, demolición, etc.), el tipo de estampilla y el tipo de licencia (obra nueva, ampliación, modificación, reconocimiento, reforzamiento o</p>	<p>Revisión de datos para realizar la preliquidación</p>	<p>Profesionales Universitarios</p>	<p>Preliquidación</p>



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA

22-Sep-25

VERSIÓN

05

CÓDIGO

GOT-P-010

PÁGINA

9 de 12

cerramiento). También selecciona el código morfológico de alturas conforme a la normativa urbanística proporcionada por el usuario. Si toda la información es correcta, presione el botón "Preliquidar", y el trámite pasará automáticamente a la interfaz del liquidador.

Tiempo de procesamiento de la información es de **15 minutos**

3. Realizar la liquidación:

El Subsecretario (a) en el botón de procesos ingresa y revisa el listado de las liquidaciones pendientes.

El subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas, encargado de las liquidaciones que únicamente pagan impuesto de construcción, revisa los datos suministrados y como control del trámite revisa el índice de construcción que corresponda y este dentro de lo indicado en la norma urbanística, si esto no es así el subsecretario devolverá el trámite al preliquidador o de lo contrario digitara el botón liquidar y el sistema genera la liquidación.


El subsecretario(a) de Ordenamiento Territorial, encargado de las liquidaciones que pagan compensación de espacio público verifica la información suministrada, como control del trámite revisa el índice de construcción que corresponda y este dentro de lo indicado en la norma

Verificación de liquidaciones pendientes

Subsecretario (a) de Aplicación de Normas Urbanísticas

Subsecretario (a) de Ordenamiento Territorial

Liquidación

 ALCALDÍA DE PASTO	PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL			
	NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA			
	FECHA 22-Sep-25	VERSIÓN 05	CÓDIGO GOT-P-010	PÁGINA 10 de 12

<p>urbanística y además que el valor del avalúo corresponda al sector según la base de datos que soporta la información procesada en la secretaría. En caso de inconsistencia el subsecretario devolverá el trámite al preliquidador o de lo contrario por medio del botón liquidar y el sistema generará la liquidación.</p>			
<p>4. Entregar liquidación al curador y usuario:</p> <p>El Subsecretario de Aplicación de Normas Urbanísticas y/o el Subsecretario de Ordenamiento Territorial valida la información con el botón "liquidar" con lo cual es recibida por el usuario del curador y el usuario del solicitante. De esta forma se recibe una notificación en el correo suministrado en la primera tarea</p> <p>Nota: La notificación enviada al solicitante incluye un enlace para realizar el pago mediante PSE o descargar el recibo.</p>	<p>Verificar envió de liquidación a las partes de interés</p>	<p>Subsecretario (a) de Aplicación de Normas Urbanísticas</p> <p>Subsecretario (a) de Ordenamiento Territorial</p>	<p>liquidación en línea</p>

8. CONTROL DE CAMBIOS

No. REVISIÓN	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN	VERSIÓN ACTUALIZADA
1	<ul style="list-style-type: none"> El registro de la solicitud se realiza en línea, a través de la sede electrónica de la Alcaldía de Pasto. Se cuenta con una aplicación (NEXURA) para la generación de la 	17/08/2022	02



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA

22-Sep-25

VERSIÓN

05

CÓDIGO

GOT-P-010

PÁGINA

11 de 12

	preliquidación y liquidación de delineación urbana.		
2	<ul style="list-style-type: none">Se documenta los diferentes controles del proceso (certificación de áreas, Matriz de uso interno de liquidaciones de delineación urbana, índice de construcción los cuales se encuentran en el acuerdo 004 del 2015 del POT, en el artículo 250), diseñados para el control de los riesgos del trámite.	05/12/2023	03
3	<ul style="list-style-type: none">Se actualizó, modificó y/o puntualizó el procedimiento llevado a cabo en la etapa de "Recepción de la solicitud", con el fin de aclarar los pasos a seguir para su correcta ejecución y se actualizaron los enlaces correspondientes para garantizar su accesibilidad y precisión.Se documenta y actualiza el procedimiento para realizar solicitudes y tramites, además de ello, en "Marco legal" se agrega el acuerdo 004 de 2015	11/08/2025	04
4	<ul style="list-style-type: none">En el apartado de recepción del documento se incluyó la siguiente observación: "El avalúo comercial debe cumplir con los requisitos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.	15/09/2025	05



ALCALDÍA
DE PASTO

PROCESO GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO

SISTEMA DE LIQUIDACIÓN DE DELINEACIÓN URBANA

FECHA
22-Sep-25

VERSIÓN
05

CÓDIGO
GOT-P-010

PÁGINA
12 de 12

Elaborado por:

WILSON ENRIQUEZ
PU Secretaría de Planeación
Municipal

Revisado por:

DANIEL CAMILO BASTIDAS
Subsecretario de Aplicación de
Normas Urbanísticas.

Aprobado por:

ROSEVY ARGOTY PAEZ
Líder Proceso de Gestión de
Ordenamiento Territorial.