



**ALCALDÍA DE BUCARAMANGA**  
**Secretaría de Planeación**

**CIRCULAR No 011 DE 2014**  
**Noviembre 28 de 2014**

**DE: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.**  
**PARA: CURADURÍA URBANA No. 1 DE BUCARAMANGA**  
**CURADURÍA URBANA No. 2 DE BUCARAMANGA**  
**PÚBLICO EN GENERAL**

La Secretaría de Planeación de Bucaramanga en su carácter de autoridad encargada de la interpretación de las normas urbanísticas tal y como lo prevé el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite esta circular sobre la aplicación de algunas de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2014 del Honorable Concejo Municipal:

El numeral 2 del Artículo 314° denominado "Áreas y espacios que no se incluyen en el cálculo del índice de construcción", establece que:

"2. Las áreas o pisos destinados a parqueo en las edificaciones, cuando se deje la totalidad de éstos para el uso de parqueaderos, oficina de administración, depósitos y/o lockers, y se traten los vanos de fachada de dichos pisos con quiebravistas (persianas) o similar tipo de ventanearía de los demás pisos de la edificación. Estos pisos destinados a parqueo, siempre deben mantener el uso exclusivo de parqueadero y no se permite el desarrollo de ningún tipo de actividad comercial, de servicios, industrial y/o dotacional".

De manera concordante los numeral 1 y 5 del Artículo 278° denominado Reglas para el manejo de la altura máxima de las edificaciones, determina que:

"1. La altura resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos, en ningún caso podrá ser superior a la altura máxima permitida según el frente de los predios y el subsector en el que se encuentre.

(....)

5. Las zonas y/o pisos exceptuados en el cálculo del índice de construcción deben tenerse en cuenta para el cálculo de la altura de las edificaciones y por ende para las dimensiones de los aislamientos y/o retrocesos".

Así las cosas, cuando se pretenda desarrollar un predio y en la ficha normativa se establezca que su altura está limitada a una altura máxima, la altura debe ser la establecida en las fichas,

**Bucaramanga**  
una sola ciudad  
un solo corazón

Calle 35 N° 10-43 Fase I Corrim: 6337000  
Fax: (7) 6335910 Bucaramanga  
www.bucaramanga.gov.co



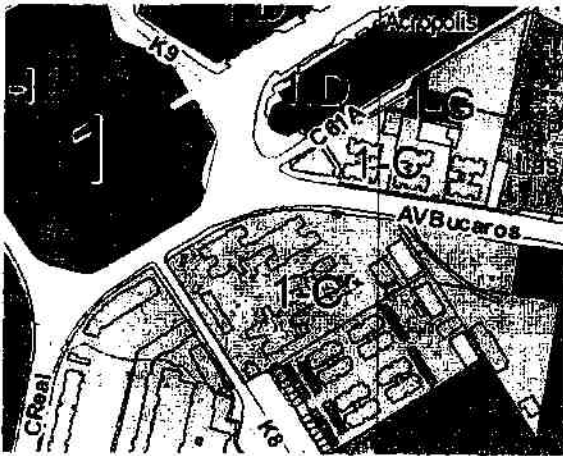
## ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

### Secretaría de Planeación

no puede sobrepasarse con la aplicación del numeral 2 del artículo 314° del Acuerdo 011 de 2014.

Para su mejor comprensión los siguientes ejemplos:

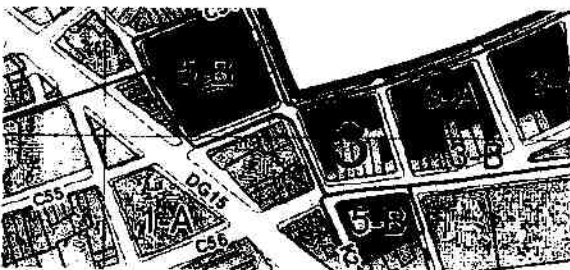
a. Un predio con frente de 14.50, ubicado en la ficha 7, sector 1, subsector 1-C, tiene la siguiente edificabilidad:



SUBSECTOR	1-C			
	Frente < 15m	Frente ≥ 15m y < 20 m	Frente ≥ 20m y < 30 m	Frente ≥ 30m
FRENTES	0,70	0,50	0,50	0,45
INDICE OCUPACION	2,10	4,00	4,50	5,00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada		

Como se puede observar el predio con frente de 14.50 tiene asignado 3 pisos de altura máxima permitida, de conformidad con los numerales 1 y 5 del artículo 278° no puede aplicar el numeral 2 del artículo 314° del Acuerdo 011 de 2014, así las cosas son 3 pisos, incluyendo los parqueaderos que debe proveer.

b. Un predio con frente de 14.50, ubicado en la ficha 8, sector 3, subsector 3-A, tiene la siguiente edificabilidad:



SUBSECTOR	3-A			
	Frente ≤ 12 m	Frente > 12m y ≤ 15 m	Frente > 15m y ≤ 30 m	Frente > 30m
FRENTES	0,70	0,70	0,65	0,65
INDICE OCUPACION	2,10	3,00	4,50	5,00
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma		

**Bucaramanga**  
una sola ciudad  
un solo corazón

Calle 35 N° 10-43 Fase I Conm: 6337000  
Fax: (7) 6335910 Bucaramanga  
[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)



## ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

### Secretaría de Planeación

Como se puede observar el predio con frente de 14.50 m tiene asignado 3 pisos de altura máxima permitida, de conformidad con los numerales 1 y 5 del artículo 278° no puede aplicar el numeral 2 del artículo 314° del Acuerdo 011 de 2014, así las cosas son 3 pisos, incluyendo los parqueaderos que debe proveer.

En el evento que el predio tenga 16 m tendrá asignada altura máxima permitida libre, en este evento podrá aplicar el numeral 2 del artículo 314° y la totalidad de los pisos debe aplicar aislamientos, volumetría, índices y las demás normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación.

**[Redacted line]**

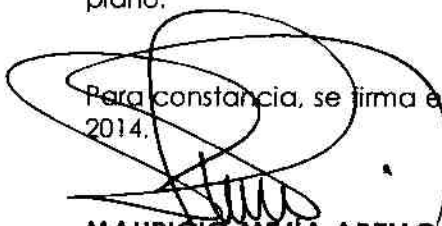
El artículo 193° del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación establece las fórmulas para calcular el pago compensatorio de proyectos de vivienda y proyectos diferentes a la vivienda. Se reitera que el valor de la compensación resulta de multiplicar el "área útil a compensar por el precio por metro cuadrado del último valor catastral del suelo correspondiente al predio objeto de solicitud de licencia".

En virtud de lo anterior, se aclara que el valor catastral de un predio está conformado por el valor del suelo y el valor de la construcción, para el cálculo de los deberes urbanísticos se debe tomar el valor del suelo.

De conformidad con lo anterior, nos permitimos adjuntar en formato SHAPE y PDF una capa denominada zona geoeconómica urbana para determinar el valor del suelo.

Una vez proceda la actualización catastral por parte del IGAC, se remitirá el correspondiente plano.

Para constancia, se firma en Bucaramanga a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de 2014.

  
**MAURICIO MEJÍA ABELLO**  
Secretaría de Planeación

  
**Bucaramanga**  
una sola ciudad  
un solo corazón

Calle 35 N° 10-43 Fase I Conm: 6337000  
Fax: (7) 6335910 Bucaramanga  
[www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)