

## RESOLUCIÓN NÚMERO **0656** DE 15 SEP 2025

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, *"Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

### **LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1151 de 2007, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007, "Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010", facultaron al Gobierno Nacional para "(...) definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar los Macroproyectos de interés social nacional, y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad del suelo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social."

Que el Decreto 1077 de 2015 reglamentó los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007, definiendo en el artículo 2.2.4.2.1.1.4 las etapas de los Macroproyectos de Interés Social Nacional así: identificación y determinación, formulación, adopción y ejecución.

Que mediante Resolución No. 1952 del 9 de octubre de 2009, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT, anuncio por motivos de utilidad pública el Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) denominado "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira, previo cumplimiento de los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 4260 de 2007.

Que mediante Resolución 2146 del 4 de noviembre de 2009 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", ubicado en el municipio de Pereira, departamento de Risaralda, en aplicación de lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 (PDN), previo cumplimiento de los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 4260 de 2007 y Decreto 3671 de 2010.

Que mediante Sentencia C-149 de 2010, la Corte Constitucional declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio del cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, precisando en el numeral segundo de la parte resolutive, que esta decisión surte efectos hacia el futuro.

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

Mediante el oficio con número de radicación 2023EE0001256 del 12-ene-2023, el MVCT informó al Municipio que el Documento Técnico de Soporte -DTS- incorporó los contenidos establecidos en las resoluciones aplicables y en este sentido, la modificación propuesta se encuentra radicada en legal y debida forma en los términos señalados en el artículo 7 de la Resolución 967 de 2015, presentando los siguientes aspectos:

1. Ajuste en el número de viviendas para las UE 3, 7, 10, 11, 12, 13A UG1, 13A UG2.
2. La Incorporación al reparto de cargas y a los procesos del Macroproyecto al lote DAGIL, correspondiente a la UAU 1.
3. Nuevo reparto de cargas y beneficios para los nuevos aprovechamientos

Que con oficio 2023EE0073577 del 14-ago-2023 el MVCT emitió comunicación al Promotor, solicitando la actualización y aclaración del DTS de modificación, respecto a los componentes Urbanístico, Cartográfico, Servicios Públicos y Económico y Financiero, que deberían incorporarse al proceso de modificación.

Que el Municipio mediante oficio con número de radicación 2023ER0112040 del 4- sep-2023, solicitó una prórroga con el fin de completar la actualización y aclaración de la información requerida por la Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales.

Que mediante radicado 2023EE0088179 del 15 de septiembre de 2023, el Ministerio de Vivienda emite comunicado indicando que, "Teniendo en cuenta su solicitud y en procura de que los procedimientos administrativos logren su finalidad, siendo procedente que las autoridades administrativas adopten las medidas necesarias para concluir la actuación, lo instamos a que la actualización, aclaración y complementación de la información solicitada se realice dentro del término de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de esta comunicación, tiempo dentro del cual está comprendido el plazo solicitado por ustedes".

Que el 18 de septiembre de 2023 mediante radicado No. 51663 el Municipio de Pereira envía ajustes a la modificación del DTS del Macroproyecto "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", solicitadas en el radicado 2023EE0073577 del Ministerio de Vivienda.

Que el 22 de noviembre de 2023, después de realizadas las mesas técnicas de servicios públicos y ambiental, entre el MVCT y el Municipio de Pereira en las fechas: 01 de septiembre de 2023, 20 de octubre de 2023, 23 de octubre de 2023, 30 de octubre de 2023 y el 9 de noviembre de 2023, el Municipio de Pereira mediante radicado 2023ER0139597 envía alcance al DTS de la modificación y sus anexos, con los ajustes solicitados en las mencionadas mesas técnicas.

Que el 15 de diciembre de 2023 el Municipio de Pereira emite Resolución No. 012769 "POR MEDIO DE LA CUAL SE EFECTUAN LOS APORTE PENDINGES DEL MUNICIPIO DE PEREIRA AL FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ- MACROPROYECTO GONZALO VALLEJO RESTREPO". Y resuelve que: "ARTÍCULO PRIMERO: Reconocer y ordenar el pago por valor de TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVENTA Y SIETE PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE (\$3.438.872.097,84) a favor del

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

PATRIMONIO AUTONOMO FIDUCIARIA BOGOTA S.A identificado con Nit. 830055897, por concepto aportes pendientes de pago del contrato de FIDUCIA MERCANTIL No 2-1-15038 MACROPROYECTO GONZALO VALLEJO RESTREPO, Cuenta Corriente NO 000256974 a nombre de FIDUCIARIA BOGOTA SA PA MPIO PEREIRA-GVR".

Que mediante planilla de pago No. 173635 del 20 de diciembre de 2023, el Municipio de Pereira emite causación a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE por concepto de "Devolución de los dineros tomados del encargo fiduciario No. 312827 por valor de \$3.438.872.098.

Que el 10 de Julio de 2024, mediante radicado 2024ER0107963, la Secretaría de Vivienda Social de la Alcaldía de Pereira, liderada por la Dra. Carolina Bustamante Zuluaga, solicitó la suspensión de términos en el trámite de modificación del MISN "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", en razón a adelantar ajustes a la propuesta presentada ante el MVCT.

Que, en el transcurso de la suspensión de términos, se llevaron a cabo mesas técnicas con la participación de la Secretaría de Vivienda Social y los promotores del MISN "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", con el fin de hacer seguimiento a los ajustes propuestos al Documento Técnico de Soporte y planimetría, así como prestar la asistencia técnica que fuera procedente por parte del equipo profesional de MISN.

Que el 17 de octubre de 2024, mediante radicado 2024ER0162855, la Secretaría de Vivienda Social de la Alcaldía de Pereira, solicitó reanudar los términos en el trámite de modificación del MINS "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", allegando DTS y planimetría ajustada.

Que después de analizar los documentos proporcionados por la Alcaldía del Municipio de Pereira con relación al Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", se emite informe técnico que evaluó los aspectos urbanísticos, ambientales, financieros y jurídicos de la propuesta.

Que el día 25 de octubre del 2024 se llevó a cabo Comité Evaluador en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y éste una vez analizados todos los aspectos que comprende la modificación al Macroproyecto y el alcance a las inquietudes presentadas en desarrollo del traslado de la propuesta a través de comunicaciones y mesas técnicas entre los equipos pares, por unanimidad acogieron la recomendación de la Secretaría Técnica y se pronunciaron al tenor del numeral 2º del Literal d) del art. 8º de la Res. 204 de 2011, modificada por la Res. 967 de 2015; determinando como VIABLE la solicitud de modificación para el MISN "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" en la Ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda.

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se *modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

Que por medio del radicado 2024EE0087540 del 18 de Noviembre de 2024, se procedió a dar aviso a la Alcaldía de Pereira sobre los detalles de la propuesta de modificación, enviando la información correspondiente para su consideración, conforme a lo establecido en el literal g del artículo 7º de la Resolución 0204 de 2011, modificada por la Resolución 967 de 2015 y la Resolución 453 de 2022 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en concordancia con el Artículo 2.2.4.2.1.3.3 del Decreto 1077 de 2015. **Aviso a los municipios y distritos.** (...) "Los alcaldes de los municipios o distritos en los cuáles se vayan a ejecutar los Macroproyectos contarán con un término máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo del aviso para que presenten propuestas u observaciones" (...)

Que la Alcaldía de Pereira emitió pronunciamiento sobre la propuesta de modificación del MISN "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo", mediante radicado 2024ER0193380 del 03 de diciembre de 2024, en el siguiente sentido:

"(...) por medio de la presente renunciamos a los términos establecidos en esta fase del proceso con el fin de pasar por parte del MISN al proceso de elaboración, firma y publicación de la resolución de modificación del macroproyecto (...)"

Que una vez agotada la etapa de formulación y cumplidos los requisitos establecidos en el Libro 2, Parte 2, Título 4, Capítulo 2, Sección 1 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la 967 de 2015, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la modificación a la resolución de adopción 2146 del 4 de noviembre de 2009 del Macroproyecto de Interés Social Nacional " Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo ", ubicado en el municipio de Pereira, departamento de Risaralda.

**RESUELVE:**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I**

**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1.** Modificar el parágrafo 1 y adicionar parágrafo 2 al **Artículo 2. Delimitación del área de planificación objeto del Macroproyecto** de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, lo cual quedará así:

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

**"Parágrafo 1:** Dentro del área que conforma el Macroproyecto de Interés Social Nacional, las Unidades de Ejecución 1 y 2 cuentan con licencias urbanísticas, por lo que las condiciones normativas de estas unidades están reguladas por las licencias otorgadas.

**"Parágrafo 2:** El lote de la Unidad de Ejecución No.1 denominado DAGIL, se integra en el nuevo reparto de cargas y beneficios, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes aplicables a las Unidades de Ejecución pendientes de desarrollo."

**ARTÍCULO 2.** Adicionar el numeral 4 al **Artículo 4. Documentos anexos** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"4. Estudios y documentos para el ajuste en el número de viviendas para las UE 3, 7, 10, 11, 12, 13A UG1, 13A UG2 y la incorporación del lote DAGIL en el desarrollo de las nuevas unidades de vivienda.**

- a. Modificación del DTS
- b. Reparto de Cargas y Beneficios para el nuevo aprovechamiento adicional
- c. Estudio de Tránsito
- d. Modelación Hidráulica MGVR
- e. Factibilidad Energía
- f. Números de Matrículas Inmobiliarias
- g. Certificados de Tradición."

## CAPÍTULO II

### SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 3.** Modificar el **Artículo 5H. Sistema Vial** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 5H. Sistema Vial:** El sistema vial del Macroproyecto será el determinado en el siguiente cuadro:

TIPO VÍA POT	NOMBRE VÍA
Vía Nacional	Autopista del Café
V-10	Avenida El Caucho
V-32	Vía Occidental
V-32	Vía Central
V-32	Vía Banca del Ferrocarril Tramo 1
V-11	Vía Banca del Ferrocarril Tramo 2
V-32	Vía Borde Sur
V-60	Vía local vehicular
V-50	Vía peatonal

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

**Parágrafo 1:** Los proyectos estructurantes del sistema vial previsto para el presente Macroproyecto están identificados en el plano M-06 SISTEMA DE MOVILIDAD, las secciones transversales, perfiles y plantas del sistema vial se encuentran en los planos de M-06-1, M-06-2, M-06A, M-06A1 al M-06A3, M-06B, M-06B1, M-06C, M-06C1, M-06D y M-06D1 de la Resolución 0664 del 26 de septiembre de 2012.

**Parágrafo 2:** Los trazados definitivos de las vías principales, intermedias y locales podrán variar en virtud de razones técnicas y de los diseños definitivos, de conformidad con lo que para el efecto determine la autoridad competente.

**Parágrafo 3:** Con el fin de garantizar la integridad física de los habitantes que deben desplazarse a ambos lados de la Autopista del Café entre las UE 13B y 4, el promotor de la UE 7 diseñará y ejecutará la construcción de un puente peatonal en este sector, lo cual está contemplado dentro del nuevo reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo al parágrafo 1 del artículo 20A de la presente resolución; así mismo, realizará los trámites necesarios ante la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI-, para obtener los permisos y demás gestiones pertinentes para garantizar la ejecución de la obra con el apoyo de la administración local. "

**ARTÍCULO 4:** Modificar el artículo 5J de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 5J. Tratamiento. Paisajístico en la malla vial principal:** En el diseño de los separadores de las vías de la malla vial arterial se debe incluir el paisaje y el tratamiento de arborización, de acuerdo con los parámetros establecidos en los siguientes numerales, así:

1. Separadores: sobre vías arterias que forman parte del área objeto de modificación del macroproyecto debe arborizarse con flora nativa, árboles de tamaño medio y arbustos de bajo tamaño en zonas inferiores a las redes de alta tensión. Los especímenes arbóreos o el tipo de vegetación y coberturas que se escojan para armonizar los espacios definidos con arborización de acuerdo los perfiles viales, independientemente de su tipo, deberán guardar coherencia en términos de volumen y amplitud radicales de las especies escogidas y de diámetros de copa, así como de procurar no sean de especímenes con fruto voluminoso ni comercial, para facilitar su adecuado y razonable mantenimiento por parte de la prestadora de servicios que se encargue de esa labor.
2. Andenes y aceras peatonales: Las zonas blandas contiguas a los andenes y aceras de tipo peatonal, deberán arborizarse con especies nativas que ofrezcan sombra, en razón de un árbol cada 10 o 15 metros de longitud y será obligación de los urbanizadores proveer este tratamiento en las vías

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

arterias que construya el urbanizador."

### CAPÍTULO III

#### SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 5.** Modificar el artículo 5N de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 5N Servicios Públicos:** Para la obtención de las licencias urbanísticas se deberá contar con la disponibilidad de la prestación de los servicios públicos, que garantice una solución integral de la infraestructura necesaria para la conexión de las aguas residuales al sistema principal de alcantarillado del municipio y, para regular y controlar las aguas lluvias que provienen de las edificaciones y demás áreas de urbanismo en general hacia los cuerpos de agua, garantizando el adecuado drenaje pluvial, por unidades de ejecución.

**Parágrafo:** El trazado del sistema principal de servicios públicos del Macroproyecto, se encuentra consignado en los planos denominados: "M-07 ACUEDUCTO PLANTA GENERAL", "M-07A ALCANTARILLADO RESIDUAL PLANTA GENERAL", "M-07A1 RESIDUAL AVENIDA EL CAUCHO", "M-07A2 RESIDUAL BANCA DEL FERROCARRIL", "M-07A4 RESIDUAL VIA OCCIDENTAL", "M-07A5 RESIDUAL VIA OCCIDENTAL", "M-07B1 PLUVIAL AVENIDA EL CAUCHO", M-07C RED DE ENERGIA y M-07C1 RED DE ALUMBRADO. Los diseños definitivos de las redes matrices serán los aprobados por las entidades responsables de la prestación de cada servicio público, cumpliendo con lo estipulado en la normatividad vigente aplicable."

**ARTÍCULO 6.** Adicionar al **Artículo 50. Acueducto y Alcantarillado** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, los párrafos 3, 4 y 5:

**"Parágrafo 3:** Para el servicio de acueducto, de acuerdo a la modelación hidráulica realizada, será necesario un refuerzo a la red existente para poder suministrar el agua potable bajo la normatividad vigente, el cual se debe realizar en 1,2 kilómetros de la red proveniente del Tanque Naranjito; teniendo en cuenta que dicha red distribuye el servicio para varios proyectos, el Macroproyecto debe hacerse responsable del 60% de la ejecución del total del refuerzo planteado, esta obra está a cargo del promotor, lo cual está contemplado dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo al parágrafo 1 del artículo 20A de la presente resolución.

**Parágrafo 4:** Para el servicio de alcantarillado sanitario, conforme a la modelación hidráulica realizada, se tiene que se deben modificar algunos tramos de colectores principales de la red, aumentando su diámetro con el fin de cumplir con la capacidad hidráulica planteada, esta obra está a cargo del promotor, lo cual está contemplado dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 20A de la presente resolución. Los tramos a modificar son los siguientes:

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

RAMO	DIAMETRO CONSTRUIDO (pulg)	DIAMETRO PROPUESTO (pulg)
C249-C38	10	12
C38-C39	14	18
C67-C15	8	10
C19-C21	10	12
C21-C249	10	12

El trazado del sistema de alcantarillado sanitario se encuentra consignado en los planos "M-07A ALCANTARILLADO RESIDUAL PLANTA GENERAL", "M-07A1 RESIDUAL AVENIDA EL CAUCHO", "M-07A2 RESIDUAL BANCA DEL FERROCARRIL", "M-07A4 RESIDUAL VIA OCCIDENTAL" y "M-07A5 RESIDUAL VIA OCCIDENTAL".

**Parágrafo 5:** Las aguas lluvias que provienen de las edificaciones y demás áreas de urbanismo de los proyectos Palo de Agua, Entre Ríos, Bosques de Bambú, serán conducidas hacia la quebrada Naranjito; el trazado del alcantarillado pluvial se encuentra consignado en el plano "M-07B1 PLUVIAL AVENIDA EL CAUCHO", previa autorización de la entidad que corresponda."

**ARTÍCULO 7.** Adicionar al **Artículo 5P. Sistema de energía eléctrica** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el parágrafo:

**"Parágrafo:** Para garantizar la conexión del servicio de energía para la totalidad de la viviendas y servicios comerciales del macroproyecto, la empresa de ENERGÍA de Pereira por medio del registro de factibilidad número F2188-23 del 11 de noviembre de 2023, asigna bajo especificaciones técnicas el punto de conexión a la red de alimentación."

#### **CAPÍTULO IV SISTEMA ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 8.** Modificar el parágrafo 2 del **Artículo 5V. Cesiones y localización para parques y zonas verdes** de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

**"Parágrafo 2:** Las cesiones para parques y zonas verdes de las unidades de ejecución UE1 y UE2 son las definidas en sus licencias urbanísticas otorgadas para su desarrollo. En relación con el LOTE 5 DAGIL, el Decreto N.º 602 de agosto de 2021 (Modificación al Plan Parcial GVR), en su artículo 3, modifica el artículo 72 del Decreto 832 de 2008, estableciendo que el sistema de espacio público se definirá con base en un indicador de 4,2 m<sup>2</sup> por habitante, conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con los aprovechamientos con los cuales se licenciaron las UAU 1 y 2 y el aprovechamiento adicional que se está determinando por este documento para la UAU1, el cálculo de áreas de cesión para espacio público será:

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

ESPACIO PÚBLICO UAU 1 – LOTE DAGIL						
NORMA APLICABLE	UE/ UAU	No. VIVIENDAS DECRETOS PLAN PARCIAL	OBLIGACIÓN ÁREA DE CESIÓN EP (No.VIV 3,57*4,2)	AUMENTO DE APROVECHAMIENTO (AÑO 2021)	ÁREA DE CESIÓN EP NUEVO APROV. (No. VIV*3.57*4,2)	ÁREA TOTAL OBLIGACIÓN CESIÓN EP
Plan parcial-licencias soportadas en Decreto No. 832 de 2008 y 2013 de 2011	1	1.208	18.112,75	346	5.187,92	23.300,68
Plan parcial-licencias soportadas en Decreto No. 832 de 2008	2	804	12.055,18	0	0	12.055,18
<b>TOTALES</b>		<b>2.012</b>	<b>30.167,93</b>	<b>346</b>	<b>5.187,92</b>	<b>35.355,86</b>

## CAPÍTULO V

### SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

**ARTÍCULO 9.** Adicionar al **Artículo 5X. Sistema de equipamientos públicos** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el párrafo:

**"Parágrafo:** La construcción de los equipamientos podrá ser considerada como una carga que los desarrolladores podrán compensar a través de sus cargas de compensación en dinero y participación en la plusvalía, de conformidad con las normas vigentes, con la correspondiente aprobación de la Secretaría de Planeación, la Secretaría de Vivienda, la Secretaría de Hacienda del municipio de Pereira y entidades competentes, según sea necesario. Las Unidades de Ejecución podrán presentar la propuesta de construcción de equipamiento y se evaluará mediante la comisión especial que determine el municipio, como la encargada de regular las condiciones que deberá cumplir".

## TÍTULO II

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

#### CAPÍTULO I

#### ÁREAS DE ACTIVIDAD

**ARTÍCULO 10.** Modificar el **Artículo 6. Áreas de actividad** de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

**"Artículo 6. Áreas de actividad.** Son áreas de actividad para el Macroproyecto: **Residencial Neto:** Son las zonas asignadas a los usos predominantes al residencial con usos complementarios a la vivienda del subgrupo 1 (Comercio, servicios, entre otros).

- **M1:** Esta área de actividad aplica para las unidades de ejecución No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 A UG1 y lote DAGIL.
- **M2:** Esta área de actividad aplica para las unidades de ejecución No. 6 y 7.
- **M3:** Esta área de actividad aplica para las unidades de ejecución No. 13A y, 13B.
- **M5:** Equipamientos colectivos."

**ARTÍCULO 11.** Modificar el artículo **6A. Usos del suelo por área de actividad** de la resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 6A. Usos del suelo por área de actividad.** Sin perjuicio de los usos del suelo contemplados en el Decreto 449 de 2007 "Por medio de la cual se adopta el estatuto de usos del suelo", los usos permitidos para las unidades de ejecución 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13A,13B y Lote DAGIL son los siguientes:

M1. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETO				
USOS DEL SUELO				
UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Y LOTE DAGIL				
	USOS	TIPOLOGIA	INTENSIDAD	CONDICIONES ESPECIALES
PRINCIPALES	R2-VIS	Unifamiliar-Multifamiliar	No aplica	Para la vivienda unifamiliar el costado de mayor extensión de una manzana será de 100m, deberán delimitarse por vías públicas peatonales o vehiculares. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para este subgrupo en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adiciones o sustituya. Deberá cumplir con todas disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad. La vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo. Se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 798 de 2010.
COMPLEMENTARIOS	C1 Pequeño comercio dotacional de uso diario.	No aplica	2 por mz; por cada 2 edificios destinar áreas comerciales.	Se permite desarrollar estos usos en plataforma comercial y de servicios para tipología Multifamiliar solamente sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del ferrocarril. En conjuntos cerrados se permite el desarrollo de estos usos al interior de la propiedad horizontal. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad.
	S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto	No aplica	2 por mz	
COMPATIBLES	I1 Industria artesanal	No aplica	1 por mz	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico, separados de la vivienda. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

	<b>I2</b> Industria artesanal	No aplica	1 por cada 5 mz	subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regule esta actividad.
	<b>E1</b> de escala de vecindario y de barrio	Tipo recreativo, parques, Plazas, Plazoletas y zonas verdes o educativo, Recreativo, cultural de salud, de seguridad, de asistencia y seguridad social.	1 por mz	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico o en las cesiones urbanísticas. Se podrá complementar con otros usos del subgrupo 1 siempre y cuando se localicen al interior del mismo.
	<b>E2</b> de escala comunal o sector	Tipo recreativo, parques, Plazas, Plazoletas y zonas verdes o educativo, Recreativo, cultural de salud, de seguridad, de asistencia y seguridad social.	1 por cada 10 mz	
	<b>ES2</b> Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares	No aplica	1 cada 1000 m	
	<b>C2</b> Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado <b>C3</b> Comercio mediano	No aplica	1 por cada 5 mz	Se deben localizar en los sectores definidos por el planteamiento urbanístico, separados de la vivienda, solamente sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y Avenida del ferrocarril. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad.
	<b>S2</b> De escala comunal o sector	No aplica	1 por cada 5 mz	
	Usos alto impacto del grupo de servicios	Religiosos	1 por unidad de ejecución	
<b>RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS</b>	Todos los de estos grupos que no han sido mencionados	No aplica	No aplica	No aplica

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

M2. ÁREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO				
USOS DEL SUELO				
UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 6 y 7				
USOS	TIPOLOGÍA	INTENSIDAD	CONDICIONES ESPECIALES	
PRINCIPALES	<b>R1</b>	Unifamiliar-Multifamiliar	No aplica	Para la vivienda unifamiliar el costado de mayor extensión de una manzana será de 100m, deberán delimitarse por vías públicas peatonales o vehiculares. En todo caso al menos dos de estas vías serán vehiculares. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para este subgrupo en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberá cumplir con todas disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad. La vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo. Se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 798 de 2010.
	<b>R3-APARTAESTUDIOS</b>	Multifamiliar	No aplica	Solo en multifamiliares
COMPLEMENTARIOS	<b>C1</b> Pequeño comercio dotacional de uso diario.	No aplica	2 por mz; por cada 2 edificios destinados a áreas comerciales.	En unifamiliares no podrá ocupar más del 12% del área de la vivienda. En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial y de servicios solamente sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y avenida del ferrocarril. En conjuntos cerrados se permite el desarrollo de estos usos al interior de propiedad horizontal. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad.
	<b>S1</b> Servicios de uso cotidiano de bajo impacto	No aplica	2 por cada 80 viviendas	
COMPATIBLES	<b>I1</b> Industria artesanal	No aplica	1 por cada 80 viviendas	Se deben localizar en sectores definidos por el planteamiento urbanístico, separados de la vivienda. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad.
	<b>I2</b> Industria liviana	No aplica	1 por cada 5 mz	
	<b>E2</b> De escala de vecindario y de barrios	Tipo recreativo, parques, plazas, plazuelas, y zonas verdes o educativo, recreativo, cultural, de salud, de seguridad, de asistencia y seguridad social.	1 por cada 80 unidades	Se deben localizar en sectores definidos por el planteamiento urbanístico o en las cesiones

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

	<b>E2</b> De escala comunal o sector	Tipo recreativo, parques, plazas, plazoletas, y zonas verdes o educativo, recreativo, cultural, de salud, de seguridad, de asistencia y seguridad social.	1 por cada 10 mz	urbanísticas. Se podrá complementar con otros usos del subgrupo 1 siempre y cuando se localicen al interior del mismo.
	<b>ES2</b> Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares	No aplica	1 cada 1000 m	Solamente sobre la autopista del café. Este uso podrá desarrollarse sobre la misma en distancias no inferiores a 1000 metros lineales. Contados a partir del límite definido por el área de terreno sobre el cual se desarrolló la actividad. No se permite localizar estaciones de servicio enfrentadas a cada lado de la autopista del café, en este caso deberán estar separadas mínimo en una distancia de 500 m contados a partir del límite definido por el área de terreno sobre el cual se desarrolló el uso.
	<b>C2</b> Comercio de uso frecuente. Unitarios o agrupado <b>C3</b> Comercio mediano	No aplica	1 por cada 5 mz	Se deben localizar en sectores definidos por el planteamiento urbanístico, separados de la vivienda. solamente sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y avenida del ferrocarril. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
	<b>S2</b> De escala comunal o sector	No aplica	1 por cada 5 mz	Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad.
	<b>Usos del alto impacto del grupo de servicios</b>	Religiosos	1 por unidad de ejecución	Cumplir con el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
<b>RESTRINGIDOS Y PROHIBICIONES</b>	<b>Todos los de estos grupos que no han sido mencionados</b>	No aplica	No aplica	No aplica

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

M3. ÁREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO				
USOS DEL SUELO				
UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 13A y 13B				
USOS	TIPOLOGIA	INTENSIDAD	CONDICIONES ESPECIALES	
PRINCIPALES	R2-VIP	Multifamiliar	No aplica	Se debe dar cumplimiento a lo establecido para este subgrupo en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad. La vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo. Se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 798 de 2010.
	R2-VIS	Unifamiliar-Multifamiliar	No aplica	Para la vivienda unifamiliar el costado de mayor extensión de una manzana será de 100m, deberán delimitarse por vías públicas peatonales o vehiculares. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para este subgrupo en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberá cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad. La vivienda multifamiliar se permite en orden continuo y discontinuo. Se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 798 de 2010.
COMPLEMENTARIOS	C1 Pequeño comercio dotacional de uso diario.	No aplica	2 por mz; por cada 2 edificios destinar áreas comerciales.	En multifamiliares se pueden desarrollar en plataforma comercial y de servicios solamente sobre vías con categorías V10, V32, Autopista del café y avenida del ferrocarril. En conjuntos cerrados se permite el desarrollo de estos usos al interior de propiedad horizontal. Se debe dar cumplimiento a lo establecido para estos subgrupos en el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Deberán cumplir con todas las disposiciones sanitarias y ambientales que regulen esta actividad.
	C2 Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado.		1 por cada 5 mz.	
	S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto	No aplica	2 por mz	
RESTINGRIDO S Y PROHIBIDOS	Todos los de estos grupos que no han sido mencionados	No aplica	No aplica	No aplica

**Parágrafo 1.** Los usos no contemplados en el cuadro anterior se entenderán prohibidos en las unidades 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13A,13B y Lote DAGIL del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo".

**Parágrafo 2.** Además de lo dispuesto anteriormente, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1538 de 2005, Normas Técnicas Colombianas 4140, 4144, 4201 de 1997, 4143, 4145, 4279 y 4349 de 1998 sobre accesibilidad de las personas al medio físico y la norma de sismo resistencia NSR-10 modificada Decreto 1711 de 2021 y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan."

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

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

**ARTÍCULO 12.** Modificar el cuadro de **Área Construida Mínima por Tipo de Vivienda** del **Artículo 11A. Organización de las unidades prediales** de la resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

TIPO DE VIVIENDA	ÁREA CONSTRUIDA MÍNIMA
VIP	42 m2
VIS	45 m2
NO VIS	35 m2

**ARTÍCULO 13.** Modificar el artículo 11B de la Resolución 2146 del 04 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 11B. Normas urbanísticas.** Las normas urbanísticas por cada Área de actividad son las siguientes:

M1. ÁREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO NORMA URBANÍSTICA											
UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Y LOTE DAGIL											
SUBGRUPO	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR MÍNIMO	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS	
<b>USOS PRINCIPALES</b>											
R2-VIS	<b>Tipología:</b> unifamiliar	45 m2	4 m	0,86	1,98	60 cm sobre vías peatonales, 80 cm sobre vías vehiculares	Según hilos y niveles	Se no exige	Según Artículo 386 del Acuerdo 23 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione	Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda	Aplicar Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya; NSR-10.
	<b>Tipología:</b> Multifamiliar	Bloque: 200 m2 Apto: 45 m2 Construidos	15 m	0,7	Libre, siempre y cuando se respete el número de viviendas establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento o para el reparto de cargas y beneficios	Según NSR-10	Según hilos y niveles	Para fachada abiertas 6 m, para fachada semicerradas 3 m	3 m a todo lo ancho del predio		

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

					asignado para cada unidad de ejecución.						
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>											
<b>C1</b> Pequeño comercio dotacional de uso diario											Aplicar Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. No se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el macroproyecto para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V31, Autopista del Café y Avenida del ferrocarril
<b>S1</b> Servicios de uso cotidiano de bajo impacto	6 m <sup>2</sup>	2 m	0,37	0,37	No aplica	Según hilos y niveles	Se no exige	No se exige	No se exige		
<b>USOS COMPATIBLES</b>											
<b>L1</b> Industria artesanal <b>L2</b> Industria liviana	54 m <sup>2</sup>	5 m	0,3	0,3	No aplica	Según hilos y niveles	Se no exige	3 m x 4 m	1 parqueadero y si el área supera los 200 m <sup>2</sup> deberá cumplir con 1 parqueadero por cada 200 m <sup>2</sup>	Aplica el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o a la norma que lo modifique, adicione y sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en los sectores definidos para usos comerciales, y de servicios	
<b>E1</b> De escala de vecindario y de barrio <b>E2</b> De escala comunal o sector	54 m <sup>2</sup>	5 m	0,5	0,5	No aplica	Según hilos y niveles	Se no exige	3 m x 4 m	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos		
<b>C2</b> Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado	30 m <sup>2</sup>	4 m	0,5	0,5	No aplica	3 m	3 m	Según NSR-10	1 vehículo cada 80 m <sup>2</sup> de área total construida		
<b>S2</b> Servicios de uso ocasional-unitarios o agrupados									1 parqueadero por cada 50 m <sup>2</sup> construidos		
<b>Usos alto impacto del grupo de servicios. RELIGIOSOS</b>	150 m <sup>2</sup>	10 m	0,7	1,4	1 m a una altura mínima de 2.30 m desde el punto	Según hilos y niveles	2 m	3 m a lo largo del predio	1 parqueadero por cada 20 m <sup>2</sup> de		

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

					más desfavorable				área construida	
<b>C3</b> Comercio mediano. Unitario o agrupado	500 m <sup>2</sup>	15 m	0,6	1,2	1 m a una altura de 2,30 m desde el punto más desfavorable	Según hilos y niveles	2 m	3 m a lo largo del predio	Deberá cumplir con una zona de cargue y descargue tipo mediano, para 1 vehículo cada 300 m <sup>2</sup> construidos. Si el área es menor a la citada, deberá cumplir el requerimiento previsto por el C2 para el efecto.	Aplicar Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en los sectores definidos para usos comerciales y de servicios. Solamente se permite este uso sobre vías V10 y autopista del café.
<b>ES2</b> Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares	2500 m <sup>2</sup>	30 m	0,15	0,3	Según NSR-10	Según hilos y niveles	Mínimo 10 m	Mínimo 10 m	Debe cumplir con una zona de cargue y descargue tipo pesado, para 1 vehículo por cada 1200 m <sup>2</sup> construidos; si el área ocupada con la actividad es menor de 1200 m <sup>2</sup> , deberá cumplir como mínimo con una zona de cargue y descargue para un vehículo pesado.	Aplica el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o a la norma que lo modifique, adicione y sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en los sectores definidos para usos comerciales, y de servicios.
<b>Nota 1</b>	Ninguna unidad de ejecución podrá licenciar más número de viviendas de lo establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado en el macroproyecto.									
<b>Nota 2</b>	Los usos complementarios y compatibles solamente podrán desarrollarse siempre y cuando estos cumplan con el pago de las cargas correspondientes al máximo aprovechamiento destinado a la unidad de ejecución en la que se desarrolle.									
<b>Nota 3</b>	Aquellas unidades de ejecución que a la fecha de expedición del acto administrativo que adopte este documento, posean licencias de construcción vigentes mantendrán las normas con las cuales fueron expedidas.									
<b>Nota 4</b>	El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de conformidad con el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya o aquellas especificaciones técnicas determinadas en el comité vial y su destinación es específica y no podrá ser variada.									
<b>Nota 5</b>	Los parqueaderos para visitantes en viviendas unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de la agrupaciones o construcciones, en sótanos, semisótanos o en superficie.									
<b>Nota 6</b>	Solamente se permite el desarrollo de hospitales de nivel I y II sobre vías V-10									
<b>Nota 7</b>	Los usos complementarios y compatibles solamente se podrán usar en los primeros pisos									

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

<b>Nota 8</b>	Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la autopista del café
<b>Nota 9</b>	En multifamiliares se podrán desarrollar usos C1, C2 y S2 siempre y cuando estén en el primer piso y sobre vía con categorías V10, V32, Autopista del café y avenida del ferrocarril.
<b>Nota 10</b>	CERRAMIENTO DE LA VIVIENDA AGRUPADA. El cerramiento deberá tener una altura máxima de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50% y en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo. Desde el cerramiento hacia la vivienda agrupada se deberá dejar un retiro adicional mínimo de 2.00 m. el cerramiento no puede alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano.
<b>Nota 11</b>	El uso C3 solamente se podrá desarrollar sobre vías V10 y autopista del café.
<b>Nota 12</b>	En todo caso, las manzanas deberán estar delimitadas por vías públicas peatonales o vehiculares, al menos dos de estas vías serán vehiculares.

M2. ÁREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO										
NORMA URBANÍSTICA										
UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 6 Y 7										
SUBGRUPO	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR MÍNIMO	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
<b>I1</b> Industria artesanal <b>I2</b> Industria liviana	54 m <sup>2</sup>	5 m	0,3	0,3	No aplica	Según hilos y niveles	Se no exige	3 m x 4 m	1 parqueadero y si el área supera los 200 m <sup>2</sup> deberá cumplir con 1 parqueadero por cada 200 m <sup>2</sup>	Aplica el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o a la norma que lo modifique, adicione y sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en los sectores definidos para usos comerciales, y de servicios
<b>E1</b> De escala de vecindario y de barrio <b>E2</b> De escala comunal o sector	54 m <sup>2</sup>	5 m	0,5	0,5	No aplica	Según hilos y niveles	Se no exige	3 m x 4 m	1 por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
<b>C2</b> Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado	30 m <sup>2</sup>	4 m	0,5	0,5	Según NSR-10	3 m	3 m	Según NSR-10	1 vehículo cada 80 m <sup>2</sup> de área total construida	
<b>S2</b> Servicios de uso ocasional-unitarios o agrupados									1 parqueadero por cada 50 m <sup>2</sup> construidos	
<b>Usos alto impacto del grupo de servicios. RELIGIOSOS</b>	150 m <sup>2</sup>	10 m	0,7	1,4	1 m a una altura mínima de 2.30 m desde el punto más desfavorable	Según hilos y niveles	Se no exige	3 m x 4 m	1 parqueadero por cada 20 m <sup>2</sup> de área construida	

# 0656

Resolución No.

del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

<b>C3</b> Comercio mediano. Unitario o agrupado	500 m <sup>2</sup>	15 m	0,6	1,2	1 m a una altura de 2,30 m desde el punto más desfavorable	Según hilos y niveles	2 m	3 m a lo largo del predio	Deberá cumplir con una zona de cargue y descargue tipo mediano, para 1 vehículo cada 300 m <sup>2</sup> construidos. Si el área es menor a la citada, deberá cumplir el requerimiento previsto por el C2 para el efecto.	Aplicar Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en los sectores definidos para usos comerciales y de servicios. Solamente se permite este uso sobre vías V10 y autopista del café.
<b>ES2</b> Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares	2500 m <sup>2</sup>	30 m	0,15	0,3	Según NSR-10	Según hilos y niveles	Mínimo 10 m	Mínimo 10 m	Debe cumplir con una zona de cargue y descargue tipo pesado, para 1 vehículo por cada 1200 m <sup>2</sup> construidos; si el área ocupada con la actividad es menor de 1200 m <sup>2</sup> , deberá cumplir como mínimo con una zona de cargue y descargue para un vehículo pesado.	Aplica el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o a la norma que lo modifique, adicione y sustituya, NSR-10. Se deben localizar de manera independiente de la vivienda, en los sectores definidos para usos comerciales, y de servicios.
<b>Nota 1</b>	Ninguna unidad de ejecución podrá licenciar más número de viviendas de lo establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado en el macroproyecto.									
<b>Nota 2</b>	Los usos complementarios y compatibles solamente podrán desarrollarse siempre y cuando estos cumplan con el pago de las cargas correspondientes al máximo aprovechamiento destinado a la unidad de ejecución en la que se desarrolle.									
<b>Nota 3</b>	El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de conformidad con el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya o aquellas especificaciones técnicas determinadas en el comité vial y su destinación es específica y no podrá ser variada.									
<b>Nota 4</b>	Los parqueaderos para visitantes en viviendas unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de la agrupaciones o construcciones, en sótanos, semisótanos o en superficie.									

# 0656

Resolución No.

del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

<b>Nota 5</b>	Solamente se permite el desarrollo de hospitales de nivel I y II sobre vías V-10
<b>Nota 6</b>	Los usos complementarios y compatibles solamente se podrán usar en los primeros pisos
<b>Nota 7</b>	Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la autopista del café
<b>Nota 8</b>	En multifamiliares se podrán desarrollar usos C1, C2, S1 y S2 siempre y cuando estén en el primer piso y sobre vía con categorías V10, V32, Autopista del café y avenida del ferrocarril.
<b>Nota 9</b>	CERRAMIENTO DE LA VIVIENDA AGRUPADA. El cerramiento deberá tener una altura máxima de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50% y en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo. Desde el cerramiento hacia la vivienda agrupada se deberá dejar un retiro adicional mínimo de 2.00 m. el cerramiento no puede alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano.
<b>Nota 10</b>	El uso C3 solamente se podrá desarrollar sobre vías V10 y autopista del café.
<b>Nota 11</b>	En todo caso, las manzanas deberán estar delimitadas por vías públicas peatonales o vehiculares, al menos dos de estas vías serán vehiculares.

M3. ÁREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO RESIDENCIAL NETO											
NORMA URBANÍSTICA											
UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 13A y 13B											
SUBGRUPO	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR MÍNIMO	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS	
USOS PRINCIPALES											
R 2-VI P	<b>Tipología:</b> Multifamiliar	Bloque: 200 m <sup>2</sup> Apto: 42 m <sup>2</sup> construidos	15 m	0,7	Libre, siempre y cuando se respete el número de viviendas establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado para cada unidad de ejecución.	Según NSR-10	Según hilos y niveles	Para fachada abierta, 6 M para fachada semicerradas 3 M	3 m a todo lo ancho del predio	Un (1) parqueadero para vehículos por cada seis (6) unidades de vivienda para residentes, un (1) parqueadero para vehículos por cada diez (10) unidades de vivienda para visitantes y (1) parqueadero para motos por cada dos (2) unidades de vivienda.	Aplicar Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya; NSR-10 y el Decreto nacional 798 de 2010
R 2-VI S	<b>Tipología:</b> Unifamiliar	45 m <sup>2</sup> construidos	4 m	0,86	1,98	60 cm sobre vías peatonales, 80 cm sobre vías vehiculares	Según hilos y niveles	No se exige	Según artículo 386 del acuerdo 23 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione	Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda	Aplicar Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya; NSR-10.
	<b>Tipología:</b> Multifamiliar	Bloque: 200 m <sup>2</sup> Apto: 45 m <sup>2</sup> construidos	15 m	0,7	Libre, siempre y cuando se respete el número de viviendas establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado para cada	Según NSR-10	Según hilos y niveles	Para fachada abierta, 6 M para fachada semicerradas 3 M	3 m a todo lo ancho del predio		

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

				unidad de ejecución.						
<b>USOS COMPLEMENTARIOS</b>										
<b>C1</b> pequeño comercio dotacional de uso diario										Aplica el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o a la norma que lo modifique, adicione y sustituya, NSR-10. Se podrá exceder el aprovechamiento establecido en el macroproyecto para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V32, autopista del café y avenida del ferrocarril
<b>S1</b> Servicios de uso cotidiano de bajo impacto	6 m2	2 m	0,37	0,37	No aplica	Según hilos y niveles	No se exige	No se exige	No se exige	
<b>Nota 1</b>	Los parqueaderos para motocicletas deben asegurar el espacio adecuado para su estacionamiento y su movilidad. Se debe considerar un largo mínimo de 2,50 metros y un ancho mínimo 1,50 metros por plaza de estacionamiento para motocicleta, donde se permita el acceso y salida del conductor. Así mismo se debe garantizar el acceso directo al estacionamiento desde una vía pública o privada, cuyo ancho mínimo de la calzada de movilidad para las motocicletas no puede ser inferior a 3 metros. No se deben estacionar motocicletas una detrás de otra creando servidumbre al momento de retirar una de ellas. En todo caso, se deberá entregar las plazas de motocicletas con cerramiento para proporcionar seguridad a las mismas									
<b>Nota 2</b>	Ninguna unidad de ejecución podrá licenciar más número de viviendas al establecido en el cálculo del máximo aprovechamiento para el reparto de cargas y beneficios asignado en el macroproyecto.									
<b>Nota 3</b>	En concordancia con el Acuerdo 35 de 2016 POT: a) El área mínima de lote para vivienda de interés social prioritario en el municipio de Pereira será de 45m2. b) el área habitable para vivienda de interés social prioritario en tipología multifamiliar debe ser mínimo de 42m2. C) para la vivienda de interés social el lote no podrá ser inferior a 54m2.									
<b>Nota 4</b>	Los usos complementarios y compatibles solamente podrán desarrollarse siempre y cuando estos cumplan con el pago de las cargas correspondientes al máximo aprovechamiento destinado a la unidad de ejecución en la que se desarrolle.									
<b>Nota 5</b>	El aprovechamiento máximo para el desarrollo de los usos planteados en la presente ficha normativa, diferentes al de la vivienda será el que resulte de aplicar el índice mínimo de habitabilidad para el comercio según reglamentación del POT de Pereira (0,7 m2 por habitante)									
<b>Nota 6</b>	Los parqueaderos para visitantes en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de las agrupaciones o construcciones, en sótanos, semisótanos o en superficie									
<b>Nota 7</b>	Solamente se permite el desarrollo de hospitales de nivel I y II sobre vías V-10.									
<b>Nota 8</b>	Los usos complementarios solamente se podrán desarrollar en el primer piso									
<b>Nota 9</b>	Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la autopista del café									
<b>Nota 10</b>	En multifamiliares se podrán desarrollar usos C1 y S2 siempre y cuando estén en el primer piso y sobre vía con categorías V10, V32, Autopista del café y avenida del ferrocarril.									
<b>Nota 11</b>	CERRAMIENTO PLAZAS DE PARQUEADEROS PARA MOTOS. El cerramiento deberá tener una altura de 2.00 m y garantizar una transparencia mínima del 50% y en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo y no podrá alterar el sistema vial y demás componentes del sistema.									
<b>Nota 12</b>	CERRAMIENTO DE LA VIVIENDA AGRUPADA. El cerramiento deberá tener una altura máxima de 2.00 m y deberá garantizar una transparencia mínima del 50% y en todos los casos el antejardín debe quedar por fuera del mismo. Desde el cerramiento hacia la vivienda agrupada se deberá dejar un retiro adicional mínimo de 2.00 m. el cerramiento no puede alterar el sistema vial y demás componentes del sistema urbano.									

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

M4. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO ESPACIO PÚBLICO (CESIONES OBLIGATORIAS)										
NORMAS URBANÍSTICAS										
SUBGRUPO	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
<b>E1</b> De escala de vecindario y de barrio	No aplica	6 M	0,1	0,1	No aplica	Según secciones viales	No se exige	No se exige	Según Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya	Aplicar el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Solo se permiten de tipo recreativo, parques, plazas, plazoletas y zonas verdes.
<b>E2</b> De escala comunal o sector										

M5. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO (CESIONES OBLIGATORIAS)										
NORMAS URBANÍSTICAS										
SUBGRUPO	AREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
USOS PRINCIPALES										
<b>E1</b> De escala de vecindario y de barrio	54 M2	5 M	0,8	2,1	1,5 M a una altura máxima de 2,3 M respecto al punto más desfavorable	Según secciones viales	No se exige	4 M a todo el ancho del predio	1 por cada 50 mts <sup>2</sup> construidos	Aplicar el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10.
<b>E2</b> De escala comunal o sector										
<b>C1</b> Pequeño comercio dotacional de uso diario	6 M2	2 M	0,37	0,37	No aplica	Según Hilos y Niveles	No se exige	No se exige	No se exige	Aplicar el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR-10. Solamente se podrá desarrollar al interior de la actividad principal como complemento de la misma.
<b>S1</b> Servicios de uso cotidiano de bajo impacto										

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

Equipamiento de culto	6M2	6M	0,8	2	1,5 a una altura máxima de 2,30M respecto al punto más desfavorable	Según hilos y niveles	No se exige	4M a todo lo ancho del predio	Para Equipamiento 1 por cada 50mts <sup>2</sup> construidos y Para Equipamiento de culto 1 por cada 20 mts <sup>2</sup> construidos	Aplicar el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, NSR10. Su desarrollo se debe complementar con usos comunitarios o equipamientos.
-----------------------	-----	----	-----	---	---------------------------------------------------------------------	-----------------------	-------------	-------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

M6. AREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE ASIGNACIÓN DE ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL (PREEXISTENCIAS)										
NORMAS URBANÍSTICAS										
SUBGRUPO	vip MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR MÍNIMO	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
USOS PRINCIPALES										
R1 Vivienda  R2 VIS			0,1 del área disponible	0,2	No se exige	Según Hilos y Niveles	Mínimo 7 m a linderos	Según Artículo 386 del acuerdo 23 de 2006 o la norma que lo modifique.	Un (1) parqueadero por vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes. Su localización se hará en el interior del predio	No podrá ubicarse ninguna construcción dentro del suelo de protección de los cuerpos de agua y cauces existentes. La ampliación del área construida en los predios señalados como área de manejo especial (preexistencia) estará sujeta a la liquidación y pago de la plusvalía correspondiente al incremento de los índices de edificabilidad. Aplicar NSR-10.
Nota 1:	<b>Criterios de manejo:</b> 1. estos inmuebles deberán mantener su uso actual principal y podrán ampliar de acuerdo a las normas contempladas en esta tabla.									
	2. En caso tal de pretender cambiar el uso actual o participar en la unidad de ejecución, se deberá realizar la modificación al presente Macroproyecto de acuerdo al trámite pertinente establecido en la legislación vigente, proceso mediante el cual se cambie la condición del o de los inmuebles pasando de áreas de manejo especial, las cuales no participan de cargas y beneficios, a predios que participan activamente en el respectivo reparto de cargas y beneficios.									
	3. Así las cosas, la plusvalía generada por el eventual desarrollo de cualquiera de las áreas de manejo especial ubicadas dentro del plan parcial, será la liquidada por el municipio en el momento de tal evento y no como carga resultante de la aplicación del Macroproyecto.									
Nota 2	<b>Normas generales para usos existentes.</b> Las áreas de manejo especial (Preexistencias) podrán ser objeto de actuación urbanística de ampliación, siempre y cuando no cambien sus usos actuales principales y complementarios y cumplan con los siguientes criterios:									
	1. La actuación urbanística no debe requerir o generar nueva dotación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios de nivel primario o secundario y debe contar con los permisos de funcionamiento y la aprobación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales por parte de la autoridad ambiental.									

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se *modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

	<p><b>2.</b> Los índices de ocupación y construcción no podrán superar lo que se establece.</p>
	<p><b>3.</b> La aprobación de la actuación urbanística de la ampliación deberá ser solicitada y obtenida por el titular del derecho de dominio del inmueble original y deberá conservar el uso actual del suelo existente siempre y cuando sea permitido por la normativa nacional, municipal y ambiental que esté vigente en el momento de la solicitud.</p>

**ARTÍCULO 14.** Modificar el **Artículo 11C. Destinación de suelo para vivienda** de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 11C. Destinación de suelo para la Vivienda.** La destinación del suelo para viviendas en las unidades de ejecución 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13A y 13B son las siguientes:

PORCENTAJE DE VIVIENDA VIP /VIS Y OTRO				
UE	VIS	VIP	VIVIENDA NO VIS	DESTINACIÓN
UE 1	1.567	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 2	781	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 3	1.665	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 4	1.100	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 5	408	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 6	0	0	196	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 7	0	0	1.440	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 8	1.301	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 9	1.110	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 10	960	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 11	796	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
UE 12	1.080	0	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
13A-UG1	720	2.480	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
13A-UG2	0	400	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
13B-UG1	0	940	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
13B-UG2	0	220	0	Multifamiliar y/o unifamiliar
<b>TOTALES</b>	<b>11.488</b>	<b>4040</b>	<b>1636</b>	<b>17.164</b>
<b>PARTICIPACIÓN</b>	<b>66.93%</b>	<b>23.54%</b>	<b>9.53%</b>	<b>100%</b>

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

**ARTÍCULO 15.** Modificar el **Artículo 11D. Aprovechamiento Urbanístico** de la Resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 11D. Aprovechamiento Urbanístico.** El máximo aprovechamiento urbanístico para cada unidad de ejecución es el siguiente:

MÁXIMO APROVECHAMIENTO				
UE	NO. VIVIENDAS (APROVECHAMIENTO MÁXIMO)	M2 CONSTRUIBLES VIVIENDA	M2 CONSTRUIBLES OTROS USOS	DESTINACIÓN
UE 1	1.567	103.422	De Acuerdo A La Norma	VIS
UE 2	781	51.546		VIS
UE 3	1.665	109.890		VIS
UE 4	1.100	72.600		VIS
UE 5	408	26.928		VIS
UE 6	196	13.524		NO VIS
UE 7	1.440	99.360		NO VIS
UE 8	1.301	85.866		VIS
UE 9	1.110	73.260		VIS
UE 10	960	63.360		VIS
UE 11	796	52.536		VIS
UE 12	1.080	71.280		VIS
13A-UG1	3.200	177.552	6.198	VIS/VIP
13A-UG2	400		400	VIP
13B-UG1	940	52.222	2.299	VIP
13B-UG2	220		600	VIP
<b>TOTALES</b>	<b>17.164</b>	<b>1.053.346</b>	<b>9497</b>	

### TÍTULO III

#### GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

#### CAPÍTULO I

#### UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

**ARTÍCULO 16.** Adicionar al **Artículo 15. Definición de las unidades de ejecución** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el párrafo:

**"Párrafo:** Se vincula a la presente resolución la ejecución del lote DAGIL correspondiente a la UAU 1".

**ARTÍCULO 17.** Modificar el cuadro de áreas de la UE 13A - UG1 al **Artículo 15A. Delimitación y cuadro de áreas de cada unidad de ejecución** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

**"Unidad de Gestión 13A - UG1**

Esta unidad de ejecución se encuentra las siguientes áreas:

CUADRO DE ÁREAS 13A-UG1					
ITEM	ÁREA M2	% BRUTA UE	% ÁREA NETA UE	OBSERVACIÓN	
1	<b>ÁREA BRUTA DE PLANIFICACIÓN MACROPROYECTO</b>	<b>257.612,92</b>	<b>100.00%</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
2	<b>AFECTACIONES</b>	<b>110.030,04</b>	<b>42,71%</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
2.1	Áreas de reserva ambiental	98.147,25	38,10%	NA	NA
2.2	Malla vial arterial o principal	11.882,79	4,61%	NA	NA
2.3	Áreas de manejo especial	0	0,00%	NA	NA
2.4	Pedios en suelo urbano	0	0,00%	NA	NA
3	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>147.582,88</b>	<b>57,29%</b>	<b>100.00%</b>	<b>NA</b>
4	<b>CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>45.704,29</b>	<b>17,74%</b>	<b>30,97%</b>	<b>NA</b>
4.1	Cesiones para parques	30.862,24	11,98%	20,91%	Área planimétrica
4.2	Cesión para equipamiento comunal público	14.842,04	5,76%	10,06%	NA
5	<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>113.454,06</b>	<b>44,04%</b>	<b>76,87%</b>	<b>NA</b>
5.1	Residencial VIS	25.527,16	9,91%	17,30%	Sin descontar vías locales
5.2	Residencial VIP	87.926,90	34,13%	59,58%	Sin descontar vías locales
5.3	Residencial no VIS	0	0,00%	0,00%	Sin descontar vías locales

## CAPÍTULO II

### REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTÍCULO 18.** Adicionar el **Artículo 20A. Nuevo reparto equitativo de cargas y beneficios** y los **Parágrafos 1 y 2**, a la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, los cuales quedarán así:

**"Artículo 20A. Nuevo reparto equitativo de cargas y beneficios para aprovechamientos adicionales.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique complementa o sustituya, la definición e intensidades de los usos del suelo; así como el régimen de las actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano o del suelo de expansión, constituyen la definición de normas urbanísticas generales. En desarrollo de lo anterior, la presente Resolución determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios del suelo incluidos en el ámbito del Macroproyecto "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo".

**"Parágrafo 1:** Para el nuevo reparto de cargas y beneficios de la presente resolución, se separan las UNIDADES DE EJECUCIÓN que cuentan con licencias de urbanismo y construcción, ya que en el cumplimiento de sus derechos como urbanizadores deben también cumplir con las obligaciones estipuladas en la Resolución 664 de 2012. Es así como las cargas determinadas en dicho documento deben ser ejecutadas en su totalidad y de igual manera se debe dar cumplimiento con los dineros correspondientes al FONDO DE COMPENSACIÓN".

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

NUEVO REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS PARA APROVECHAMIENTO ADICIONALES		
CARGAS POR UNIDAD DE EJECUCIÓN		
UE	% REPARTO	(\$) VALOR CARGA/UE INDEXADO 2024
3	9,62%	\$ 1.014.511.833,86
7	34,57%	\$ 3.644.219.092,86
10	11,37%	\$ 1.198.242.323,46
11	2,43%	\$ 255.625.029,00
12	11,62%	\$ 1.224.869.930,64
13A-UG-1	18,19%	\$ 1.917.187.717,53
13A-UG-2	3,46%	\$ 365.178.612,86
LOTE DAGIL (1)	8,74%	\$ 921.315.208,70
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 10.541.149.748,92</b>

Nuevas cargas para aprovechamientos adicionales:

NUEVAS CARGAS	VALOR AÑO 2024	MEDIDA	UNIDAD	JUSTIFICACIÓN
Tramo Línea De Conducción Paralela Acueducto	\$ 1.316.221.017,13	720,00	Metros	Requerimiento demanda potencial
Alcantarillado Aguas Residuales	\$ 255.999.490,47	189,68	Metros	Requerimiento demanda potencial
Drenaje Sostenible	\$ 83.827.477,77	1,00	Global	Exigencia CARDER
Reubicación	\$ 6.435.000.000,00	55,00	Unidades	Aumento población
Puente Peatonal	\$ 2.450.101.763,00	1,00	Unidad	Solicitud Minvivienda
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 10.541.149.748,36</b>			

Las nuevas cargas quedarán asignadas de la siguiente manera:

NUEVO REPARTO DE CARGAS-VALORES INDEXADOS AL 2024									
Unidad de Ejecución (UE)	3	7	10	11	12	13 <sup>a</sup>		1.LOTE DAGIL	Total Cargas
						13A UG-1	13A UG-2		
<b>CARGAS</b>	<b>1.14.511.</b>	<b>3.644.21</b>	<b>1.198.24</b>	<b>255.625</b>	<b>1.224.86</b>	<b>1.917.18</b>	<b>365.178</b>	<b>921.315</b>	
<b>NUEVAS</b>	<b>834</b>	<b>9.093</b>	<b>2.323</b>	<b>.029</b>	<b>9.931</b>	<b>7.718</b>	<b>.613</b>	<b>.209</b>	
Tramo Línea De Conducción Paralela Acueducto	78.511.834						365.178.613	921.316.209	1.316.221.017
Alcantarillado Aguas Residuales		24.117.330	61.414.846	21.625.029	54.869.931	45.187.717	48.784.639		255.999.491
Drenaje Sostenible			83.827.478						83.827.478
Reubicación	936.000.000	1.170.000.000	1.053.000.000	234.000.000	1.170.000.000	1.872.000.000			6.435.000.000
Puente Peatonal		2.450.101.763							2.450.101.763
<b>Total</b>									

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"

Cargas	1.014.51	3.644.21	1.198.24	255.625	1.224.86	1.917.18	365.178	921.315	10.541.14
En	1.834	9.093	2.323	.029	9.931	7.718	.613	.209	9.749
Obras									

**"Parágrafo 2:** Los valores monetarios del reparto de cargas corresponden a estimaciones indexadas al año 2024. Su actualización se realizará conforme a la normativa vigente al momento de su ejecución, con el fin de garantizar la efectiva materialización de las obras previstas".

**ARTÍCULO 19.** Adicionar el **Artículo 20B. Construcción del puente peatonal** a la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 20B:** De acuerdo con el estudio de tránsito presentado para la modificación de la resolución No. 664 de 2012, se define la construcción del puente peatonal mediante el nuevo reparto de cargas y beneficios para el nuevo aprovechamiento de las unidades 3, 7, 10, 11, 12, 13A – UG1, 13A – UG2 y lote DAGIL de la UAU 1".

**ARTÍCULO 20.** Modificar el **Artículo 23. Potencial de viviendas** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 23. Potencial de Viviendas.** El Macroproyecto "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" establece un potencial de viviendas de 17.164 unidades distribuidas en las unidades de ejecución 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13A y 13B; de las cuales 4.040 son unidades VIP que se desarrollarán sobre las unidades de ejecución 13A y 13B, con un área mínima construida de 42 m<sup>2</sup>".

MÁXIMO APROVECHAMIENTO		
UE	NO. VIVIENDAS (APROVECHAMIENTO MÁXIMO)	DESTINACIÓN
UE 1	1.567	VIS
UE 2	781	VIS
UE 3	1.665	VIS
UE 4	1.100	VIS
UE 5	408	VIS
UE 6	196	NO VIS
UE 7	1.440	NO VIS
UE 8	1.301	VIS
UE 9	1.110	VIS
UE 10	960	VIS
UE 11	796	VIS
UE 12	1.080	VIS
13A-UG1	3.200	VIS/VIP
13A-UG2	400	VIP
13B-UG1	940	VIP
13B-UG2	220	VIP
<b>TOTALES</b>	<b>17.164</b>	

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

**TITULO IV**

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 21.** Adicionar al **Artículo 35. Participación en la Plusvalía** de la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, los párrafos 1 y 2:

" Parágrafo 1. De conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, la participación en la plusvalía generada con ocasión de los hechos previstos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 podrá destinarse a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se haya efectuado el cambio de clasificación.

Con el fin de garantizar dicha ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie, mediante los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán constituir contratos de fiducia en los que las entidades territoriales figuren como beneficiarias. Estos contratos tendrán como objeto la ejecución de obras de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, equipamientos sociales, áreas de recreación, entre otras que correspondan a cargas urbanísticas generales.

**Parágrafo 2:** De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, ARTÍCULO 2.2.4.2.1.4.1 Adopción de los Macroproyectos. PARÁGRAFO 2. "De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 4 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social".

De conformidad con esta disposición, las unidades destinadas a vivienda VIP y VIS podrán quedar exoneradas del presente cobro, en virtud de la naturaleza propia de este tipo de vivienda y por decisión del Municipio de Pereira. Las unidades de ejecución que correspondan a desarrollos NO VIS y usos comerciales estarán sujetas a la participación en plusvalía, sin que se consideren otras excepciones."

**ARTÍCULO 22.** Adicionar el **Artículo 35A. Normas y regulaciones** a la Resolución No. 2146 del 4 de noviembre de 2009, el cual quedará así:

**"Artículo 35A. Normas y regulaciones.** Los aspectos no regulados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en las resoluciones anteriores del Macroproyecto de Interés Social Nacional Gonzalo Vallejo Restrepo."

**ARTÍCULO 23. Incorporación en la Cartografía.** El Municipio de Pereira efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionada con la presente modificación de la Resolución de adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo".

**ARTÍCULO 24. Comunicar.** Envíese copia del presente acto administrativo al Municipio de Pereira con Jurisdicción en el área en el cual se ejecuta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Gonzalo Vallejo Restrepo.

Resolución No. **0656** del **15 SEP 2025**

*Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nación Ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, ubicado en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira"*

**ARTÍCULO 25. Notificar** personalmente al Alcalde de Pereira como representante legal del municipio, en los términos de los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo de lo Contencioso Administrativo. De no ser posible, procédase mediante aviso.

**ARTÍCULO 26. Recursos.** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Ministerio, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la diligencia de notificación, con el lleno de los requisitos legales establecidos en el artículo 76,77 y S.S del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 27. Vigencia y derogatoria.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el DIARIO OFICIAL, y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los **15 SEP 2025**



**HELGA MARÍA RIVAS ARDILA**  
Ministra de Vivienda, Cuidad y Territorio

Elaboro:

**Claudia Sánchez**  
Profesional especializada  
SATOUI 

Revisó:

**Claudia Andrea Ramírez Montilla**  
Directora de espacio urbano y territorial  
Dirección de espacio urbano y territorial 

Revisó y Aprobó:

**Aydee Markeza Marsiglia Bello**  
Viceministra de Vivienda  
Viceministerio de Vivienda   
MARSIGLIA BELLO AYDEE MARQUEZA  
Firmado digitalmente por MARSIGLIA BELLO AYDEE MARQUEZA Fecha: 2025.09.15 17:52:54 -05'00'

Revisó:

**Saul Camilo Guzmán**  
Abogado  
SATOUI 

Revisó:

**Jorge Andrés Pinzón Rueda**  
Subdirector de asistencia técnica y operaciones urbanas integrales  
Subdirección de asistencia técnica y operaciones urbanas integrales 