

RESOLUCIÓN NÚMERO

DE

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.

Resolución No.

del

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

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. Expresamente señaló la Corte Constitucional que “En el presente caso, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, es decir, a partir del día cinco (5) de marzo de 2010, con lo cual no se produce traumatismo alguno. Las consecuencias de la inexecutable se aplicarán para nuevos megaproyectos y no para los que se encuentran en curso. Se entenderá como megaproyectos en curso aquellos que se encontraban en alguna de las etapas de identificación y determinación; formulación; adopción o ejecución; según lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 4260 de 2007, por el cual se reglamentan los artículos 79 y 82 de la Ley 1151 de 2007”.

Que, de conformidad con lo establecido por la Corte Constitucional, a la fecha de expedición de la Sentencia C-149 de 2010, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Gonzalo Vallejo Restrepo” se encontraba en curso, en tanto fue adoptado mediante la Resolución 2146 del 4 de noviembre de 2009 por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que en la etapa de ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) “Gonzalo Vallejo Restrepo”, la entidad gestora, Alcaldía de Pereira identificó la necesidad de efectuar ajustes y/o modificaciones a la Resolución 2146 de 2009, por las Resoluciones 1348 de 2010, 0664 de 2012 y 0031 de 2016, en los siguientes aspectos:

- Ajustar el planteamiento urbanístico y la estructura financiera del Macroproyecto.
- Reasignación de uso del suelo en las áreas de cesión destinadas a equipamientos, identificadas en el artículo 5Y.
- Ajuste en la norma de parqueaderos exigida en los usos E1 y E2 contenidos en el área de actividad M5 (Equipamientos colectivos).
- Ajustar las cesiones para localización de equipamientos y las normas urbanísticas del Macroproyecto.

Que el artículo 17 de la Resolución 0204 de 2011 establece que “El trámite para la modificación de los Macroproyectos de Interés Social Nacional adoptados surtirá el procedimiento reglamentado en la presente resolución, teniendo en cuenta únicamente las instancias o dependencias a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto de la modificación necesaria para el desarrollo del respectivo Macroproyecto”

Que mediante radicado 2022ER0085707 del 15-jul-2022, el Municipio presentó ante el MVCT el DTS de modificación de adopción del MISN, iniciativa que fue devuelta con oficio 2022EE0070977 del 28-jul-2022 por no encontrarse radicada en legal y debida forma.

Resolución No.

del

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

Con el oficio con número de radicación 2020EE0070977 del 28-jul-2022, el MVCT informó al Municipio que la documentación radicada no desarrolla los contenidos ni documentos exigidos en los decretos reglamentarios, por tanto, la modificación propuesta no se encuentra en legal y debida forma en los términos señalados en el artículo 4 de la Resolución 0967 de 2015.

Que el municipio radicó ajustado el DTS para la modificación de la adopción bajo los radicados 2022ER0156347 y 2022ER0157614 del 19 y 22-dic-2022, DTS y anexos.

Mediante el oficio con número de radicación 2020EE0001256 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.
2. La Incorporación al reparto de cargas y a los procesos del Macroproyecto al lote DAGIL, correspondiente a la UAU
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, 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 Gonzalo Vallejo Restrepo MGVR, solicitadas en el radicado 2023EE0073577 del Ministerio de Vivienda.

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

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 APORTES PENDIENTES 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 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 N0 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 Secretaria de vivienda Social de la Alcaldía de Pereira, Dra. Carolina Bustamante Zuluaga, solicitó la suspensión de términos en el trámite de modificación del MISN Gonzalo Vallejo Restrepo Vallejo, 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, 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 Secretaria de Vivienda Social de la Alcaldía de Pereira, Dra. Carolina Bustamante Zuluaga, solicitó reanudar los términos en el trámite de modificación del MINS Gonzalo Vallejo Restrepo Vallejo, 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.

Resolución No.

del

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

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 Gonzalo Vallejo Restrepo en la Ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda.

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 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.

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

RESUELVE:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. Modificar el párrafo 1 y adicionar párrafo 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:

"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 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".

Resolución No.

del

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

CAPÍTULO III

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 |

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.

No obstante, 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 que para el efecto determine la autoridad competente.

Parágrafo 2: Con el fin de garantizar la integridad física de los habitantes que deben desplazarse a ambos lados de la Autopista el Café entre las UE 13B y 4, el promotor diseñará y ejecutará la construcción de un puente peatonal en este sector, lo cual está contemplado dentro del 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 la ejecución de esta obra; el costo de la obra.

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

Resolución No.

del

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

“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 arterias que construya el urbanizador.

CAPÍTULO IV

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

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

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 parágrafos 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 al parágrafo 1 del artículo 20A de la presente resolución. Los tramos a modificar son los siguientes:

| TRAMO | 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

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

alcantarillado pluvial se encuentra consignado en el plano "M-07B1 PLUVIAL AVENIDA EL CAUCHO"

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

"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 V

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 8. Modificar el párrafo 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; exceptuando el lote DAGIL localizado en la UE1 que, mediante Decreto No. 602 de agosto del 2021_ Modificación PP GVR, Art. 3. Por medio del cual se modifica el artículo No. 72 del Dc. 832 de 2008 "El sistema de espacio público se establece con base en el indicador de 4.2 m2 por habitantes establecido 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:

| ESPACIO PÚBLICO UAU 1 - LOTE DAGIL | | | | | | |
|--|----------|-------------------------------------|--|---------------------------------------|---|---------------------------------|
| NORMA APLICABLE | UE O 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 Dc 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 Dc No. 832 de 2008 | 2 | 804 | 12.055,18 | 0 | 0 | 12.055,18 |
| TOTALES | | 2.012 | 30.167,93 | 346 | 5.187,92 | 35.355,86 |

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

CAPÍTULO VI

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 III

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:

"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 UE1 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

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

ARTÍCULO 11. Modificar los cuadros de **USOS DEL SUELO M1 Y M3** del **Artículo 6A. Usos del suelo por área de actividad** de la resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, los cuales quedará así:

| M1. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETO | | | | |
|---|--|---|--|--|
| USOS DEL SUELO | | | | |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13A 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 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. |
| | I2 Industria artesanal | No aplica | 1 por cada 5 mz | |
| | E1 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. |
| | E2 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 | |
| | ES2 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 servicios enfrentadas a cada lado de la autopista del café, en este caso deberán estar separadas mínimo en una distancia de 500 metros contados a partir del límite definido por el área de terreno sobre el cual se desarrolló el uso. |

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

| | | | | |
|---------------------------|--|------------|---------------------------|---|
| | C2 Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado C3 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 regule esta actividad. |
| | S2 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 | |
| RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS | Todos los de estos grupos que no han sido mencionados | No aplica | No aplica | No aplica |

| 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 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 regule 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 | |
| RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS | Todos los de estos grupos que no han sido mencionados | No aplica | No aplica | No aplica |

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

| M5. ÁREA DE ACTIVIDAD O ZONA DE USO EQUIPAMIENTO COLECTIVO (CESIONES OBLIGATORIAS) | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------|------|------|---|------------------------|----------------|--------------------------------|--|--|
| NORMA URBANÍSTICA | | | | | | | | | | |
| SUBGRUPO | ÁREA MÍNIMA | FRENTE MÍNIMO | IO | IC | VOLADIZO | RETIRO FRONTAL | RETIRO LATERAL | RETIRO POSTERIOR | PARQUEADOS | OTROS REQUERIMIENTOS |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | |
| E1 De escala de vecindario y de barrios | 54 m ² | 5 m | 0,8 | 2,1 | 1,5 a una altura máxima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según secciones viales | Se no exige | 4 m a todo el ancho del predio | 1 por cada 50 m ² construidos | Aplicar Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya; NSR-10. |
| C1 pequeño comercio dotacional de uso diario | 6 m ² | 2 m | 0,37 | 0,37 | No aplica | Según hilos y niveles | No se exige | No se exige | No se exige | Aplicar 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. |
| S1 Servicios de uso cotidiano de bajo impacto | | | | | | | | | | |
| Equipamiento de culto | 6 m ² | 6 m | 0,8 | 2 | 1,5 a una altura máxima de 2,3 m respecto al punto más desfavorable | Según hilos y niveles | No se exige | 4 m a todo lo ancho del predio | Para equipamiento 1 por cada 50 m ² construidos y para equipamiento de culto 1 por cada 20 m ² construidos | Aplicar Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya; NSR-10. Su desarrollo se debe complementar con usos comunitarios o equipamientos |

CAPÍTULO III

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:

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

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

ARTÍCULO 13. Modificar los cuadros de **NORMAS URBANÍSTICAS M1 Y M3** del **Artículo 11B. Normas urbanísticas** de la resolución 2146 de noviembre 4 de 2009, los cuales quedará así:

| M1. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETO | | | | |
|---|--|---|---------------------------|---|
| USOS DEL SUELO | | | | |
| UNIDADES DE EJECUCIÓN No. 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13A Y LOTE DAGIL | | | | |
| USOS | TIPOLOGIA | INTENSIDAD | CONDICIONES ESPECIALES | |
| COMPATIBLES | E1 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. |
| | E2 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 | |
| | ES2 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 servicios enfrentadas a cada lado de la autopista del café, en este caso deberán estar separadas mínimo en una distancia de 500 metros contados a partir del límite definido por el área de terreno sobre el cual se desarrolló el uso. |
| | C2 Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado C3 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 regule esta actividad. |
| | S2 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 | Cumplir el decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adiciones o sustituya |

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

| | | | | |
|---------------------------|---|-----------|-----------|-----------|
| RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS | Todos los de estos grupos que no han sido mencionados | No aplica | No aplica | No aplica |
|---------------------------|---|-----------|-----------|-----------|

| M3. 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 | |
| USOS PRINCIPALES | | | | | | | | | | | |
| R-2-VIS | Tipología: unifamiliar | 45 m ² | 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. |
| | Tipología: Multifamiliar | Bloque: 200 m ² Apto: 45 m ² 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 abiertas 6 m, para fachada semicerrados 3 m | 3 m a todo lo ancho del predio | | |

| M3. 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 |
| USOS COMPLEMENTARIOS | | | | | | | | | | |
| C1 Pequeño comercio dotacional de uso diario | 6 m ² | 2 m | 0,37 | 0,37 | No aplica | Según hilos y niveles | Se no exige | No se exige | No se exige | 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 |
| S1 Servicios de uso cotidiano | | | | | | | | | | |

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

| de bajo impacto | | | | | | | | | | macroproyecto para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V31, Autopista del Café y Avenida del ferrocarril |
|--|---------|------|------|-----|---|-----------------------|-------------|---------------------------|--|---|
| USOS COMPATIBLES | | | | | | | | | | |
| L1 Industria artesanal L2 Industria liviana | 54 m2 | 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 m2 deberá cumplir con 1 parqueadero por cada 200 m2 | 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 |
| E1 De escala de vecindario y de barrio E2 De escala comunal o sector | 54 m2 | 5 m | 0,5 | 0,5 | No aplica | Según hilos y niveles | Se no exige | 3 m x 4 m | 1 por cada 50 m2 construidos | |
| C2 Comercio de uso frecuente. Unitario o agrupado S2 Servicios de uso ocasional-unitarios o agrupados | 30 m2 | 4 m | 0,5 | 0,5 | No aplica | 3 m | 3 m | Según NSR-10 | 1 vehículo cada 80 m2 de área total construida 1 parqueadero por cada 50 m2 construidos | |
| Usos alto impacto del grupo de servicios. RELIGIOS OS | 150 m2 | 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 | 2 m | 3 m a lo largo del predio | 1 parqueadero por cada 20 m2 de área construida | |
| C3 Comercio mediano. Unitario o agrupado | 500 m2 | 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 m2 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. |
| ES2 Comercio al detal y al por mayor de combustibles y similares | 2500 m2 | 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 m2 construidos; si el área ocupada con la actividad es menor de 1200 m2, deberá cumplir como | 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 |

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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, ubicada en la zona Sur Occidental del Municipio de Pereira”

| | | | | | | | | | | |
|---------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | mínimo con una zona de cargue y descargue para un vehículo pesado. | definidos para usos comerciales, y de servicios. |
| Nota 1 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 2 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 3 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 4 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 5 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 6 | Solamente se permite el desarrollo de hospitales de nivel I y II sobre vías V-10 | | | | | | | | | |
| Nota 7 | Los usos complementarios y compatibles solamente se podrán usar en los primeros pisos | | | | | | | | | |
| Nota 8 | Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la autopista del café | | | | | | | | | |
| Nota 9 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 10 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 11 | El uso C3 solamente se podrá desarrollar sobre vías V10 y autopista del café. | | | | | | | | | |
| Nota 12 | 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 | Tipología: Multifamiliar | Bloque: 200 m2 Apto: 42 m2 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 | Tipología: Unifamiliar | 45 m2 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 | Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para | Aplicar Decreto 798 de 2010 y el Decreto 449 de 2007 (estatuto de usos del suelo) o la norma que lo modifique, adicione o |

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

| | | | | | | | | | | |
|--|---|------|------|---|--------------|-----------------------|---|--------------------------------|--|--|
| | | | | | | | | o adicione | visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda | sustituya; NSR-10. |
| Tipología: 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 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 | | |
| USOS COMPLEMENTARIOS | | | | | | | | | | |
| C1 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 o para este tipo de usos. Solamente se permite estos usos sobre vías con categorías V10, V32, autopista del café y avenida del ferrocarril |
| S1 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 | |
| Nota 1 | 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 | | | | | | | | | |
| Nota 2 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 3 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 4 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 5 | 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) | | | | | | | | | |
| Nota 6 | 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 | | | | | | | | | |
| Nota 7 | Solamente se permite el desarrollo de hospitales de nivel I y II sobre vías V-10. | | | | | | | | | |
| Nota 8 | Los usos complementarios solamente se podrán desarrollar en el primer piso | | | | | | | | | |
| Nota 9 | Los usos especiales solamente se podrán desarrollar sobre la autopista del café | | | | | | | | | |
| Nota 10 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 11 | 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. | | | | | | | | | |
| Nota 12 | 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 | | | | | | | | | |

Resolución No. _____ del _____

“Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, “Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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”

| | |
|----------------|---|
| | 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. |
| Nota 13 | En multifamiliares se podrá tener un apartamento atípico por cada 20 unidades de vivienda en primer piso de un área mínima de 42,38 m2 construidos, las demás unidades de vivienda que se desarrollen tendrán como mínimo de 45 m2 construidos. |

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 |
| TOTALES | 11.488 | 4040 | 1636 | 17.164 |
| PARTICIPACIÓN | 66.93% | 23.54% | 9.53% | 100% |

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

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 |
| TOTALES | 17.164 | 1.053.346 | 9497 | |

TÍTULO V

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".

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

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:

"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 | ÁREA BRUTA DE PLANIFICACIÓN MACROPROYECTO | 257.612,92 | 100.00% | NA | NA |
| 2 | AFECTACIONES | 110.030,04 | 42,71% | NA | NA |
| 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 | Predios en suelo urbano | 0 | 0,00% | NA | NA |
| 3 | ÁREA NETA URBANIZABLE | 147.582,88 | 57,29% | 100.00% | NA |
| 4 | CESIONES PÚBLICAS | 45.704,29 | 17,74% | 30,97% | NA |
| 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 | ÁREA UTIL | 113.454,06 | 44,04% | 76,87% | NA |
| 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 III

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 Res. 664 de 2012. Es así como las cargas determinadas en dicho documento deben

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

ser ejecutadas en su totalidad y de igual manera se debe dar cumplimiento con los dineros correspondientes al FONDO DE COMPENSACIÓN".

| 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 |
| TOTAL | 100,00% | 10.541.149.748,92 |

Nuevas cargas para aprovechamientos adicionales:

| NUEVAS CARGAS VALORES | 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 |
| TOTAL | \$ 10.541.149.748,36 | | | |

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 | 13A | | 1.LOTE DAGIL | Total Cargas |
| | | | | | | 13A UG-1 | 13A UG-2 | | |
| CARGAS NUEVAS | 1.14.511.834 | 3.644.219.093 | 1.198.242.323 | 255.625.029 | 1.224.869.931 | 1.917.187.718 | 365.178.613 | 921.315.209 | |
| Tramo Línea De Conducción Paralela Acueducto | 78.511.834 | | | | | | 365.178.613 | 921.315.209 | 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 |
| Total Cargas En Obras | 1.014.511.834 | 3.644.219.093 | 1.198.242.323 | 255.625.029 | 1.224.869.931 | 1.917.187.718 | 365.178.613 | 921.315.209 | 10.541.149.749 |

"**Parágrafo 2:** Los valores monetarios del reparto de cargas son referencias indexadas al año 2024; sin embargo, el objetivo final para el cumplimiento de dichas cargas es la ejecución efectiva de las obras".

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

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 m²".

| 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 |
| TOTALES | 17.164 | |

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

TITULO VI

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: Como está contemplado en la Ley de Vivienda 2079 del 14 de enero de 2021, art. 32 "DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Adicionase el párrafo 2 al artículo 85 de la Ley 388 de 1997 el cual quedará así: "PARÁGRAFO 2. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general."

"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 registrarán 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 Gonzalo Vallejo Restrepo.

Resolución No.

del

"Por medio de la cual se modifica y se adiciona la Resolución 2146 de 04 de noviembre de 2009, "Por la cual se modifica la resolución 2146 de 4 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"

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.

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.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

HELGA MARÍA RIVAS

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró:
Claudia Sánchez
Profesional Especializada
SATOUI

Revisó:
Saúl Camilo Guzmán
Abogado
SATOUI

Revisó:
Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Espacio Urbano y Territorial
Dirección de Espacio Urbano y Territorial

Revisó:
Jorge Andrés Pinzón Rueda
Subdirector
Subdirector de Espacio Urbano y Territorial (E)