



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
República de Colombia

## RESOLUCIÓN NÚMERO

0528)

03 AGO. 2012

“Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional “CIUADAELA DEL VALLE” en el Municipio de Tuluá, Departamento del Valle del Cauca”

### EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, en los Decretos 4260 de 2007 y 3671 de 2009 y

### CONSIDERANDO

#### En relación con la política nacional urbana:

1. Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional con el fin de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS – VIP), especialmente en los municipios y distritos del país que concentran un importante déficit habitacional y donde se han encontrado dificultades para disponer de suelo para el desarrollo de los programas VIS - VIP.
2. Que la Honorable Corte Constitucional mediante Sentencia C-149 del 5 de marzo de 2010, 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, estableciendo 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 (sic) y no para aquellos que se encuentren en curso. Se entenderá como megaproyectos (sic) 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.” e*

3. Que los Macroproyectos de Interés Social Nacional tienen por objeto promover la ejecución de operaciones urbanas integrales, en concordancia con las metas y objetivos del documento VISIÓN COLOMBIA II CENTENARIO: 2019 (DNP, 2005), que definieron los siguientes propósitos de largo plazo a 2019:

d.  
/.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- Facilitar el acceso al mercado formal del suelo y vivienda a la población de menores ingresos.
  - Impulsar la producción de vivienda de interés social y prioritario a gran escala en las ciudades y regiones donde se concentra el déficit habitacional.
  - Incentivar el crecimiento del PIB de edificaciones y de la construcción.
  - Contribuir en la estrategia de empleo y superación de la pobreza del Gobierno Nacional con el aumento del número de ocupados del sector de la construcción.
  - Articular los recursos del Subsidio Familiar de Vivienda del Gobierno Nacional con los subsidios de vivienda de las entidades territoriales, recursos de cooperación internacional y crédito externo en la promoción de oferta VIS.
  - Vincular al sector privado y a los propietarios del suelo en la generación de suelo para vivienda de interés social y prioritario a través de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
  - Apoyar la estrategia de prevención a la formación de asentamientos precarios y aumento del déficit habitacional en concordancia con los Objetivos de Desarrollo del Milenio.
  - Generar capacidad técnica en las entidades territoriales para la identificación, formulación y ejecución de proyectos integrales, de impacto supramunicipal o regional.
4. Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 4260 de 2007, modificado por el Decreto 3671 de 2009, por medio del cual se reglamentan las condiciones y procedimientos para la identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional.
5. Que el déficit de vivienda en Colombia se estima en aproximadamente 1.300.000 viviendas, y superar esa brecha es un imperativo social ineludible, que redundará en elevación de la calidad de vida y en generación de empleo digno.

**En relación con el impacto regional del Macroproyecto:**

6. Que el municipio de Tuluá ocupa una extensión territorial total de 91.055 Ha de las cuales 98,78% (89.944,13 Ha) equivale al área rural y 1,22% (1.110,87 Ha) equivale al área urbana; a una altura promedio de 973 metros sobre el nivel del mar y temperatura media de 24°C en la zona urbana.
7. Que Tuluá limita por el oriente, con el municipio de Sevilla y el Departamento del Tolima; por el occidente con el Río Cauca y el municipio de Riofrío; por el norte con los municipios de Andalucía y Bugalagrande; y por el Sur con los municipios de Buga y San Pedro. Es uno de los corredores de gran importancia porque articula el corredor Cartago-Tuluá hacia el centro y sur del Valle, conformado por dos ejes viales que se desplazan por los piedemontes de las cordilleras Central y Occidental y que conectan 12 municipios de actividad agroindustrial. 
8. Que la subregión conformada por este corredor urbano, se caracteriza por los equilibrios territoriales que se presentan entre sus polos de tensión, Tuluá y Cartago. Es así como según el nivel de influencia que ejercen sobre el territorio podrían enunciarse, en orden jerárquico, dado que Tuluá ejerce una influencia natural y directa sobre los municipios de Andalucía, Bugalagrande, Bolívar, Roldanillo, Zarzal, El Dovio, Sevilla y Caicedonia, ofreciendo servicios financieros, comerciales, educativos y de salud, suministrando bienes primarios y manufacturados; además es un importante centro de decisiones. Por otra parte, Cartago provee

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

de bienes y servicios a Ansermanuevo, El Águila, El Cairo, Argelia, Versalles, La Unión, Toro, La Victoria, Obando, Alcalá y Ulloa.

9. Que la dinámica de poblamiento de la subregión y, por ende, su patrón de ordenamiento territorial, están enmarcados por el valle geográfico del Río Cauca y las cordilleras Central y Occidental. El Río Cauca es el eje estructural del territorio y es la arteria fluvial más importante del occidente colombiano.
10. Que Tuluá se constituye en un municipio estratégico en el centro del Valle del Cauca y en la actualidad constituye una ciudad intermedia que a pesar de no ser capital, ocupa un lugar entre las primeras veinte ciudades del país. Con una población de 199.244 habitantes para 2010 (proyecciones DANE, Censo 2005), Tuluá es el centro de un área que abarca quince municipios, entre los cuales se encuentran Andalucía, Bolívar, Buga, Caicedonia, el Dovio, la Unión, La Victoria, Riofrío, Roldanillo, San Pedro, Sevilla, Toro, Trujillo y Zarzal, que suman 116.292 hogares (Censo 2005), los cuales le dan el carácter de ciudad región, convirtiéndose en punto de encuentro comercial y de servicios, obligado para esta zona del país.
11. Que el municipio cuenta con diversas vías de acceso y contacto con todos los municipios de la región; está ubicada en la ruta de la vía Panamericana, y geográficamente es estratégica por su equidistancia a ciudades capitales como Cali a 100 km, Armenia a 105 km, Pereira a 125 km y Buenaventura a 172 km; contando además con el Aeropuerto de Farfán cuya potencialidad esta por desarrollarse sobre la base de constituir un futuro enlace con el sistema aeroportuario del eje Medellín -Bogotá – Cali.

**En relación con el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el municipio de Tuluá:**

12. Que la densidad de población en el Municipio de Tuluá es de 213 (Hab/Km<sup>2</sup>), con una Tasa Bruta de natalidad, 14%; una Tasa Bruta de mortalidad, 9 % y la tasa de crecimiento es de 1%. En 2008, de una población de 194.446, 86% habitaba en la cabecera municipal y el 14% restante en la zona rural. Para 2020 se estima que la población de Tuluá pasará de 199.244 en 2010 a 224.257 habitantes, es decir crecerá en 25.013 habitantes (Fuente, DANE), que corresponden aproximadamente a 5.680 hogares.
13. Que la movilidad del departamento del Valle del Cauca está caracterizada por una mayor cantidad de recepciones que de expulsiones de población en situación de desplazamiento. Para el periodo desde 1999 al año 2007, han sido expulsados por el conflicto armado 85.327 personas y han sido recibidas en el departamento 126.839 personas, para un total de 212.166 personas registradas como desplazadas. Lo anterior indica una tasa promedio de expulsión de 246 por 100.000 habitantes y una tasa promedio de recepción de 360 por 100.000. Esta situación es crítica, teniendo en cuenta que 45% de los desplazados son hombres, 55% son mujeres y 42% son menores de 18 años. Así mismo, las personas desplazadas aumentan el porcentaje de población en condición de pobreza y vulnerabilidad. 
14. Que en el municipio existen 3.000 familias (10.932 personas) vinculadas a la Estrategia de UNIDOS, correspondientes a los dos quintiles más bajos del nivel 1 del Sisben y 1.253 familias desplazadas (4.470 personas) para un total de 4.253 familias vinculadas a la estrategia Juntos, las cuales ya cuentan con acompañamiento (Fuente: Infojuntos, corte a diciembre de 2010). Por otra parte, en el municipio hay un total de 7.166 familias inscritas en el Programa Familias en Acción, de las cuales 5.360 se encuentran en el SISBEN 1 y 1.806 tienen condición de desplazamiento.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

15. Que la mayor parte de este déficit cuantitativo general descrito, se centra en los estratos 1, 2, y 3, lo que lleva a estos hogares a habitar viviendas en condiciones no adecuadas. Los municipios del área de influencia de Tuluá, incluyendo este municipio, suman un déficit de 33.682 viviendas, correspondiente al 20,38% del total de hogares que habitan en la subregión (165.233), de los cuales 15.332 hogares presentan déficit cuantitativo y 18.350 déficit cualitativo. Es así como la intervención del MISN "CIUDADELA DEL VALLE", contribuye con una reducción del 12% del déficit de la subregión (4.000 viviendas) y un 53% del déficit de vivienda del municipio de Tuluá.
16. Que la región conformada por los núcleos urbanos de los municipios de Cali; Palmira, Buenaventura, Tuluá, Buga, Yumbo y 9 más contiguos con fuertes relaciones funcionales (Miranda, Puerto Tejada, Santander de Quilichao, Candelaria, el Cerrito, Florida, Guacarí, Jamundí, Pradera), representa uno de los conjuntos municipales de mayor importancia estratégica para el país, por su dinámica industrial, localización y función en términos de integración y comercio internacional.

**En relación con el trámite de identificación, determinación, formulación, adopción y ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE":**

**Respecto de la identificación y determinación del Macroproyecto.**

17. Que el 2 de febrero de 2009, la sociedad PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAN JOSE LTDA. en su calidad de Urbanizador y/o gestor radicó mediante oficio 4120-E1-8908 ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Documento Técnico de Soporte para la solicitud de Anuncio del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá – Departamento del Valle del Cauca.
18. Que una vez culminada la etapa de la identificación y determinación, el Ministerio Ambiente, Vivienda y Desarrollo mediante la Resolución No. 103 del 27 de enero de 2011 anunció por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE", publicada en el Diario Oficial No. 47.976 de fecha 7 de febrero de 2011.

**Respecto de la formulación del Macroproyecto.**

19. Que el 19 de agosto de 2011, mediante número radicación No. 4120-E1-104511, el Grupo ODINSA S.A. presentó ante el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), el Documento Técnico de Soporte inicial con sus anexos para iniciar la etapa de formulación del Macroproyecto.
20. Que el 22 de mayo de 2012, mediante oficio radicado No. 4120-E1-25930, el Grupo ODINSA S.A. radicó ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, los estudios ambientales, técnicos y financieros y la propuesta de estructura urbana cumpliendo con los requerimientos efectuados de conformidad con la Resolución 204 de 2011.
21. Con base en esta documentación, el Ministerio adelantó la formulación del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE", de conformidad con lo previsto en los artículos 9º y 10º del Decreto 4260 de 2007, modificados parcialmente por los artículos 5º y 6º por el Decreto 3671 de 2009, así: 

- Estudio Ambiental.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- Diseño Conceptual de los Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado Pluvial y Sanitario.
  - Control de Inundaciones y Manejo de Aguas Lluvias.
  - Proyecto Eléctrico.
  - Levantamiento Topográfico.
  - Estudio Dinámica Poblacional, Déficit de Vivienda y Estructuración Financiera.
  - Avalúo de Referencia.
  - Proyecto Urbanístico y Paisajístico.
22. Que el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" cuenta con las viabilidades de servicios públicos otorgadas por las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos, así:
- Acueducto y Alcantarillado Pluvial y Sanitario: Expedido por Empresas Públicas Municipales de Tuluá ESP - EMTULUA. Radicación 100-39-2967 de fecha 16 de abril de 2012.
  - Energía Eléctrica: Expedido por CETSA S.A. Radicación 2471564 de fecha 2 de mayo de 2012.
23. Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio realizó las evaluaciones urbanísticas, técnicas, jurídicas y financiera a la propuesta de Macroproyecto con el objeto de verificar el cumplimiento del artículo 79 de la Ley 1151 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios 4260 de 2007 y 3671 de 2009, así como de las previsiones contenidas en la Resolución No. 204 de 2011 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
24. Que mediante oficio identificado con el radicado No. 8000-E2-38484 del 26 de junio de 2012, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, envió al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT- el concepto técnico de viabilidad ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE", en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca.
25. Que en cumplimiento de lo dispuesto en el literal e) del artículo 8º de la Resolución 204 del 9 de febrero de 2011 del MAVDT, corresponde al Comité Evaluador pronunciarse sobre la viabilidad de la adopción del Macroproyecto.
26. Que el Comité Evaluador de Macroproyectos de Interés Social Nacional del MVCT, en sesión del 5 de Julio de 2012, basado en los conceptos urbanísticos, técnico, ambiental y financiero, recomendó la viabilidad de la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá – Valle del Cauca, según consta en el Acta No. 11.
27. Que la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante comunicación 7230-E2-40560 del 11 de julio de 2012, trasladó al municipio de Tuluá el documento técnico de soporte, los planos y anexos que sustentan la presente adopción, con el objeto de presentar las observaciones y recomendaciones que estime pertinentes, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Resolución No. 204 de 2011.
28. Que mediante comunicación identificada con radicado No. 4120-E1-43655 del 19 de julio de 2012, el Alcalde del Municipio de Tuluá, manifestó su aprobación oficial respecto a la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el Municipio de Tuluá – Valle del Cauca, en las condiciones informadas por este Ministerio. e

d.

v.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

29. Que una vez agotadas las etapas de identificación, determinación y formulación; y cumplidos los requisitos exigidos por el Decreto No. 4260 de 2007, modificado por el Decreto No. 3671 de 2009, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución No. 204 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional, denominado "CIUADAELA DEL VALLE", localizado en el municipio de Tuluá – Departamento del Valle del Cauca.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**TITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adoptar el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE", ubicado en zona de expansión urbana y rural del municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca, el cual fue anunciado por motivos de utilidad pública e interés social, mediante Resolución No. 103 del 27 de enero de 2011 expedida el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 2. DEFINICIONES.** Para efectos de lo dispuesto en la presente Resolución, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso autorizado para los predios.
2. **Área bruta.** Es el área total del predio que conforma el área de planificación.
3. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
4. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
5. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área útil del Macroproyecto. 

Para efectos del cálculo de los índices de construcción establecidos en la presente Resolución, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a circulaciones, azoteas, terrazas, balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales privados, así como los sótanos y semisótanos.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

6. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y se expresa por el cociente que resulta de dividir, el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área útil del Macroproyecto.
7. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del Macroproyecto en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
8. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos en el Macroproyecto, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.
9. **Cargas Locales de la Urbanización.** Las cargas locales son obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador e incluyen entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares locales y peatonales.
10. **Cargas Generales o Estructurantes.** Las cargas generales son obligaciones urbanísticas a cargo de la entidad territorial, correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos y el suelo correspondiente. Estas cargas deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
11. **Cargas Generales Adicionales.** Las cargas generales adicionales son aquellas que se encuentran ubicadas por fuera del perímetro del Macroproyecto, pero que se requieren para garantizar la funcionalidad del mismo.
12. **Regularización Vial.** Carga general adicional que corresponde a las obras necesarias para homogenizar el perfil vial, en aquellos corredores vehiculares adyacentes al proyecto con el fin de mejorar la conectividad con las vías planteadas en el Macroproyecto "CIUDADELA DEL VALLE".
13. **Ronda Hidráulica.** Es la zona de protección ambiental e hidráulica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela al borde de cauce permanente de ríos y lagos, hasta de 30 metros de ancho. La ronda hidráulica es importante para el paso de corrientes no ordinarias y necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
14. **Manzanas.** Área útil delimitada siguiendo los ejes de las vías de la malla vial principal y vías de la malla vial local vehicular de uso público, con excepción de las vías locales peatonales, conformada en un mismo proyecto urbanístico o en conjunto con áreas vecinas, sin superar dos punto cinco (2,5) hectáreas de área útil. *e*
15. **Unidad de Ejecución.** Es el área conformada por el inmueble explícitamente delimitada en el presente Macroproyecto que debe ser urbanizada y construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación de la infraestructura de transporte, de

*d.**✓*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

servicios públicos domiciliarios y áreas de cesión pública de conformidad con lo previsto en la presente Resolución. La unidad de ejecución deberá ser objeto de aprobación de un único proyecto urbanístico en los términos y condiciones previstos en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL MACROPROYECTO.** El área objeto de desarrollo que forma parte del predio en que se desarrollará el Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE", se encuentra localizada al noroccidente del municipio de Tuluá, del cual el 43,45% del área corresponde a suelo de expansión urbana y el restante 56,55% a suelo rural.

a. **Delimitación.** El Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE" se ubica en un lote de terreno de 310.000 m<sup>2</sup>, denominado "Hacienda Maracaibo", identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 384-80073, código catastral 00-01-0007-0740000, localizado en las coordenadas geo-referenciadas del sistema cartográfico del Instituto Geográfico Agustín Codazzi N=945948.30, E=1096567.600 y delimitado de la siguiente manera:

**Por el Sur:** Lindero con la Calle 2b y los barrios Portales del Río, El Palmar, El Internacional, Alameda 2, El Samán del Norte y Jorge Eliecer Gaitán. Parte del punto 1 hasta el punto 2 en 44.72 metros, del punto 2 al punto 3 en 87.20 metros, del punto 3 al punto 4 en 6.37 metros, del punto 4 al punto 5 en 25.59 metros, del punto 5 al punto 6 en 34.84 metros, del punto 6 al punto 7 en 30.24 metros y termina este lindero en la esquina con la Carrera 21. Lindero con la Carrera 21. Parte del punto 7 hasta el punto 8 en línea curva de 82.28 metros, del punto 8 al punto 9 en línea curva de 203.10 metros, del punto 9 al punto 10 en línea curva de 198.92 metros, y termina este lindero en la esquina con la calle peatonal 2D Norte.

**Por el Occidente:** Lindero con la Urbanización Bosques de Maracaibo y con la carrera 21. Parte del punto 10 en línea curva hasta el punto 11 en 125.75 metros, del punto 11 al punto 12 en línea curva de 190.99 metros, del punto 12 al punto 13 en línea recta de 75.10 metros y termina este lindero con terrenos que fueron o son de la agropecuaria la Palma S.A.

**Por el Norte:** Lindero con terrenos que fueron o son de la Agropecuaria La Palma S.A. y el Río Tuluá. Parte del punto 13 en sentido sur-este hasta el punto 14 en 64.39 metros, del punto 14 al punto 15 en 188.75 metros, del punto 15 al punto 16 en 109.74 metros, del punto 16 al punto 17 en 71.53 metros, del punto 17 al punto 18 en 97.40 metros, del punto 18 al punto 19 en 46.54 metros y termina este lindero con el Río Tuluá.

**Por el Oriente:** Lindero con el Río Tuluá. Parte del punto 19 en sentido suroriente hasta el punto 20 en 34.60 metros, del punto 20 al 21 en 16.22 metros, del 21 al 22 en 27.68 metros, del 22 al 23 en 39.88 metros, del 23 al 24 en 83.39 metros del 24 al 25 en 47.61 metros, del 25 al 26 en 81.77 metros, del 26 al 27 en 88.63 metros y del 27 al punto 1 en 368.76 metros cerrando el polígono del predio. 

b. **Coordenadas Geográficas.** Las coordenadas geográficas del área del Macroproyecto que se adopta mediante la presente resolución, son las siguientes:

COORDENADAS MISN "CIUADAELA DEL VALLE"			
Posición X	Posición Y	NOMBRE	DISTANCIA
1097294.8247	945522.1831	1	-
1097259.3652	945549.4262	2	44.72
1097192.1496	945604.9806	3	87.20

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

COORDENADAS MISN "CIUDADELA DEL VALLE"			
Posición X	Posición Y	NOMBRE	DISTANCIA
1097186.3032	945607.5135	4	6.37
1097160.9361	945610.9004	5	25.59
1097126.4067	945615.5106	6	34.84
1097096.4362	945619.5122	7	30.24
1097087.8339	945701.2171	8	82.28
1097003.8784	945886.1525	9	203.10
1096865.0009	946028.3392	10	198.92
1096796.8423	946133.4141	11	125.75
1096809.1631	946318.4236	12	190.99
1096849.9379	946381.4939	13	75.10
1096903.6977	946346.0502	14	64.39
1097055.7592	946234.2239	15	188.75
1097153.0776	946183.5112	16	109.74
1097223.6080	946171.6117	17	71.53
1097320.0410	946157.9437	18	97.40
1097366.2906	946152.7563	19	46.54
1097390.2673	946127.8127	20	34.60
1097394.6938	946112.2116	21	16.22
1097394.2538	946084.5362	22	27.68
1097382.2374	946046.5138	23	39.88
1097399.3070	945964.8937	24	83.39
1097428.8546	945927.6097	25	47.61
1097472.8386	945858.6730	26	81.77
1097538.4086	945799.0355	27	88.63
1097294.8247	945522.1831	1	368.76

**Parágrafo 1.** El área de intervención y la determinación del lote de terreno en el cual se desarrollará el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE", se delimita en el Plano No. M-01 "Localización General", que forma parte integral de la presente Resolución.

**Parágrafo 2.** Sin perjuicio del plano topográfico general, para efecto de la aprobación del Proyecto Urbanístico General y las respectivas licencias de urbanización de cada una de las etapas deberán presentar planos topográficos a escala 1:2.000. Los planos topográficos de detalle pueden diferir de los planos que hacen parte de la presente resolución en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados. *✶*

**ARTÍCULO 4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MACROPROYECTO.** Son objetivos y estrategias del Macroproyecto:

a. **Objeto.** Ejecutar en el marco de los lineamientos del Gobierno Nacional, una operación urbana de gran escala e impacto regional, integral y sostenible en términos sociales y ambientales, que permita consolidar la zona norte del municipio de Tuluá y ofrecer soluciones de vivienda de calidad, contribuyendo con el desarrollo planificado de la subregión y la disminución del déficit de vivienda, a fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

b. **Objetivos Generales.**

*d.*  
*✓*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- Desarrollar un proyecto integral que contemple la provisión de servicios públicos domiciliarios, redes viales de integración urbana zonal y local, espacios públicos y equipamientos; construyendo asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental.
- Ejecutar acciones urbanísticas en el municipio de Tuluá que promuevan el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo y su articulación con los sistemas de movilidad regional.
- Implantar un modelo territorial replicable en el proceso de ordenamiento, que potencialice un conjunto de condiciones favorables para el municipio y sus áreas de influencia, asociadas a una inserción adecuada en el contexto urbano, a través de los sistemas estructurantes, infraestructuras de servicios públicos, equipamientos complementarios y conformación de redes soporte del desarrollo económico de la región; sistema vial y de movilidad de integración en todas las escalas, regional, zonal y local; recuperación ambiental y espacios públicos de calidad, para la consolidación de la región.

**c. Objetivos Específicos.**

- Contribuir con la reducción del déficit habitacional de la subregión calculada en 33.682 viviendas, del cual Tuluá presenta un déficit de 7.578, así 4.320 cuantitativo y 3.258 cualitativo; a través de la construcción de aproximadamente 4.000 soluciones habitacionales en altura, garantizando la provisión de los servicios públicos básicos y a la disminución del déficit habitacional del mencionado municipio.
- Contribuir con la reubicación de hogares en situación de riesgo del municipio.
- Contribuir con la política de superación de la pobreza extrema del gobierno nacional y la política de desarrollo humano del departamento y el municipio, a través de la vinculación de hogares vulnerables.
- Contribuir con los indicadores de goce efectivo de la vivienda de la población en situación de desplazamiento, a través de la vinculación de hogares con esta condición.
- Contribuir en la consolidación del sistema estructurador del municipio y del perímetro urbano en la parte noroccidental de la ciudad, mejorando las condiciones internas de movilidad urbana, a partir de la construcción y complementación de la Avenida Simón Bolívar paralela al río Tuluá, como vía estructuradora urbana y de carácter paisajístico.
- Articular la zona norte con el "Proyecto Urbano Eje Ambiental del Río Tuluá", a partir del desarrollo del espacio público del "Parque Lineal río Tuluá".
- Consolidar las áreas libres y construibles entre el área urbanizada y la ronda del Río Tuluá, con equipamientos y servicios urbanos de escala regional.
- Vincular el sistema de espacios públicos con el eje principal ambiental del municipio, Río Tuluá y los nodos de la ciudad, de una forma armónica y agradable que permita el disfrute colectivo.
- Consolidar las áreas libres y construibles entre el área urbanizada y la ronda del Río Tuluá, con equipamientos y servicios urbanos de escala regional.
- Consolidar el sistema estructurador de espacio público, garantizando un amarre vial y accesibilidad peatonal, incluyendo personas con movilidad reducida.

**d. Estrategias.**

- Generar las condiciones que permitan el cumplimiento de las decisiones contenidas en las metas de los planes y programas de desarrollo del municipio de Tuluá, de las empresas de servicios públicos y del gobierno nacional. e

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- Aprovechar las características y condiciones del Macroproyecto, particularmente su calidad urbanística, para atraer inversión pública y privada.
- Promover dentro del Macroproyecto la construcción de áreas diferentes a vivienda de interés social y prioritario que permitan mantener un valor de suelo urbanizado competitivo para la generación efectiva de viviendas VIS y VIP.

**ARTÍCULO 5. DOCUMENTOS ANEXOS.** Los siguientes documentos hacen parte integral de la presente Resolución:

1. Cartografía en medio físico y magnético compuesta por los siguientes planos:

NOMBRE DEL PLANO	ESCALA
M-01 Localización General	1 :10000
M-02 Delimitación Ciudadela del Valle	1 :5000
M-03 Áreas de conservación ambiental	1 :2500
M-04 Zonificación de amenazas y riesgos	1 :2500
M-05 Topografía	1 :2500
M-06 Sistema de Movilidad	1 :2500
M-06A Planta Perfil	1 :500
M-06B Planta Perfil	1 :500
M-06C Planta Perfil	1 :500
M-06D Planta Perfil	1 :500
M-06E Planta Perfil	1 :500
M-06F Planta Perfil	1 :500
M-06G Planta Perfil	1 :500
M-07A1 Diseño Redes Acueducto	1 :2500
M-07A2 Planta Red Alcantarillado Sanitario, Perfiles y Detalles	1 :2500
M-07A3 Detalles Alcantarillado Sanitario CMIRT Tramo 3	1 :2500
M-07A4 Diseño Hidráulico Colector Margen Izquierda Río Tuluá Tramo 3	1 :2500
M-07A5 Diseño Red de Alcantarillado Pluvial	1 :2500
M-07B1 Propuesta Urbana Red Eléctrica	1 :2500
M-07B2 Propuesta Urbana Red Eléctrica Detalles Normas EPSA - CETSA	1 :2500
M-08 Sistemas Estructurantes	1 :2500
M-09 Sistema de Espacio Publico	1 :2500
M-09A Paisajismo Plan Maestro	1 :2500
M-10 Sistema de Equipamientos	1 :2500
M-11 Tratamientos Urbanísticos	1 :2500
M-11A Áreas de Actividad	1 :2500
M-12 Unidades de Actuación Urbanística	1 :2500
U-1 Propuesta Urbana General	1 :2500

2. El Documento Técnico de Soporte. *e*
3. Estudios y documentos:

*d*

*v.*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- a. Fichas Normativas de uso y edificabilidad, de cada una de las manzanas que componen el Macroproyecto.
- b. Documentación legal y de identificación predial.
- c. Estudio de suelos.
- d. Estudio hidrológico, control de inundaciones y regulación de aguas lluvias.
- e. Diseño conceptual de los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario.
- f. Viabilidades de servicios públicos de conformidad con las certificaciones citadas en la parte motiva de la presente Resolución.
- g. Avalúos de referencia.
- h. Carta de certificación de cupo de crédito aprobado por 30.000. millones de pesos expedida por BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA de fecha 8 de mayo de 2012.
- i. Certificación de clases agrológicas expedido por el IGAC.
- j. Estudio Ambiental e Inventario Arbóreo.
- k. Lineamientos de Manejo ambiental – Fichas Ambientales.
- l. Concepto ambiental remitido por el Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible mediante comunicación identificada con radicado No. 8000-E2-38484 del 26 de junio de 2012, con las recomendaciones y observaciones sobre la viabilidad ambiental para la adopción del Macroproyecto.
- m. Concepto urbanístico, técnico, ambiental y financiero sobre el cumplimiento de las normas para la adopción del Macroproyecto.
- n. Acta No 11 de fecha 5 de julio de 2012 del Comité Evaluador del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- o. Oficio radicado No. 4120-E1- 43655 del 19 de julio de 2012, suscrito por el Alcalde del municipio de Tuluá, manifestando su conformidad respecto a la adopción del Macroproyecto.

**ARTÍCULO 6. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** Para todos los efectos del presente Macroproyecto, se establece el siguiente Cuadro General de Áreas, para cuyo cálculo se tiene en cuenta la estructura urbana que se adopta mediante el presente acto administrativo en la única unidad de ejecución establecida:

CUADRO DE ÁREAS MACROPROYECTO "CIUADDELA DEL VALLE"				
		Área (m2)	% AB	% AN
Área total del predio	Área Bruta	310.000,78	100,0%	
Afectaciones Ambientales:	Área <sup>no</sup> urbanizable	44.490,48	14,4%	
1) Rondas hídricas		44.490,48	14,4%	
Río Tuluá - Nota 1		16.889,44		
Ronda Río Tuluá		27.601,04		
Afectaciones Urbanísticas:		14.113,44	4,6%	
2) Vías de plan principal		14.113,44	4,6%	
Carrera 28 - Avenida Simón Bolívar V-4/T		8.313,85		
Avenida Farfán V-4/T		5.799,59		
Total Afectaciones		58.603,92	18,9%	
Es la base para el cálculo de Cesiones Urbanísticas	Área <sup>Neta</sup> Urbanizable	251.396,86	81,1%	100,0%
Área para la conformación de sistemas públicos locales y zonales como:		90.134,93	29,1%	35,9%

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

**CUADRO DE ÁREAS MACROPROYECTO "CIUDADELA DEL VALLE"**

	Área (m2)	% AB	% AN
<b>1) Cesiones Urbanísticas</b>	<b>50.622,06</b>	<b>16,3%</b>	<b>20,1%</b>
Parque lineal Río Tuluá	33.835,14		
Parque 1	3.212,14		
Parque 2	2.043,60		
Parque 3	2.631,14		
Parque 4	8.900,04		
<b>2) Sistema vial local</b>	<b>26.677,97</b>	<b>8,6%</b>	<b>10,6%</b>
Transversal 20 V8/T	530,10		
Carrera 21 V8/T	4.905,09		
Calle 3A V8/T	776,74		
V8/T (1)	1.331,87		
V8/T (2)	1.480,95		
V8/T (3)	3.502,75		
V8/T (4)	8.727,74		
V8/T (5)	4.794,78		
Reserva vial	627,95		
<b>3) Cesiones públicas para Equipamientos</b>	<b>12.834,90</b>	<b>4,1%</b>	<b>5,1%</b>
Equipamiento 1	3.814,51		
Equipamiento 2	4.214,72		
Equipamiento 3	4.805,67		
<b>Área Útil</b>	<b>161.261,93</b>	<b>52,0%</b>	<b>64,1%</b>

Nota 1: Como consecuencia de la ola invernal parte el Río Tuluá ha crecido, ocupando una parte del predio.

**Parágrafo 1.** Las áreas aquí señaladas podrán ser objeto de ajuste en las respectivas licencias urbanísticas, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas generales y locales, y la destinación de suelo para VIS/VIP, señalados en la presente Resolución.

**Parágrafo 2.** La localización de equipamientos públicos y zonas verdes es indicativa; dicha localización se podrá ajustar siempre y cuando se mantenga la continuidad de las zonas verdes y el porcentaje de cesión dentro de la unidad de ejecución.

**TÍTULO II  
ESTRUCTURA URBANA**

**CAPITULO I  
SISTEMA ESTRUCTURANTES**

**ARTÍCULO 7. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL MACROPROYECTO "CIUDADELA DEL VALLE".** Los sistemas que estructuran el área objeto de intervención del Macroproyecto son los siguientes: *e*

1. El Sistema Ambiental.
2. El Sistema Vial y de Transporte.
3. El Sistema de Servicios Públicos.
4. El Sistema de Espacio Público y Equipamientos.

**CAPÍTULO II**

*d.*

*v.*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

### SISTEMA AMBIENTAL

**ARTÍCULO 8. COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL.** El Sistema Ambiental del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE", está conformado por la Ronda del Río Tuluá de 30 metros, paralela a la línea de cauce permanente.

**Parágrafo.** Los elementos del sistema ambiental presentes en el área objeto de desarrollo del Macroproyecto, se encuentran identificados en el Plano M-03 "Áreas de conservación ambiental" y en el estudio ambiental que hace parte del Documento Técnico de Soporte.

**ARTÍCULO 9. FLORA A INTERVENIR.** La identificación y cantidad de especies e individuos arbóreos existentes en el área donde se encuentra localizado el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE", son los siguientes:

Especie	CLASE I	CLASE II	CLASE III	CLASE IV	No. árboles reportados
	10 cm.- 19.9cm.	20 cm.- 29.9 cm	30 cm.- 39.9 cm.	> 40 cm.	
ACACIA ROJA				2	2
AGUACATE		1		1	2
ALGODONCILLO	29	19	4	4	56
ALMENDRO		1		1	2
ARAUCARIA				2	2
CEIBA		1			1
CIRUELO			2	2	4
CHAMBIMBE	1	4		7	12
CHAMBURO				3	3
CHIMINANGO	22	46	45	178	291
ESPIÑA DE MONO	2	4	4	9	19
FICUS				2	2
FRUTILLO	1	1			2
GUACIMO	6	5	2	10	23
GUAYABA	1			1	2
LAUREL	9	4			13
LECHUDO			1	1	2
LEUCAENA	7	3	4	3	17
MAMONCILLO				1	1
MANGO		3			3
MATARRATON	4	9	2	6	21
NACEDERO	31	24	13	18	86
NN	4	2			6
OLIVÓN	5			1	6
POMO				1	1
SAMAN	10	10	6	27	53
SWINGLIA	17	30	16	20	83
TACHUELO	1				1
TULIPÁN ROJO	5	5	4	3	17
VAINILLO	9	20	10	20	59
<b>TOTAL</b>	<b>164</b>	<b>192</b>	<b>113</b>	<b>323</b>	<b>792</b>

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

**ARTÍCULO 10. LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL.** Como medidas de control y prevención dentro del plan de manejo ambiental, antes de la ejecución de las obras de urbanismo y construcción, el constructor debe implementar los lineamientos contenidos en los siguientes programas, que forman parte del estudio ambiental:

- Programa Manejo de Suelos y Control de Erosión.
- Programa Manejo y Disposición Final de Escombros.
- Programa Manejo, Aprovechamiento y Disposición Final de Residuos.
- Programa de Control de Calidad de Aire y Ruido (A).
- Programa de Control de Calidad de Aire y Ruido (B).
- Programa de Movilización de Equipo y Transporte de Materiales.
- Programa de Salvamento de Fauna.
- Programa de Manejo de Vegetación.
- Programa de Compensación Arbórea para Recuperación Paisajística.
- Programa de Manejo de Aguas.
- Programa de Control de Inundaciones y Erosión Lateral (Socavación).
- Programa de Manejo de Patrimonio Arqueológico.
- Programa de Salud Ocupacional y Seguridad Industrial.
- Programa de Señalización y Manejo de Tránsito.
- Programa de Paisajismo.
- Programa de Gestión Socio-ambiental.
- Programa de Limpieza Final.
- Programa de Información y Divulgación.
- Programa Manejo de Espacios Públicos, Avisos y Vallas Publicitarias.
- Programa de Seguimiento y Monitoreo – Fase De Construcción.
- Programa de Seguimiento y Monitoreo.

**Parágrafo.** El urbanizador es responsable por cualquier deterioro y/o daño ambiental causado en desarrollo de las actividades del proyecto. En caso de presentarse impactos no previstos se debe informar inmediatamente al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. Así mismo, debe realizar las actividades necesarias para corregir, compensar y mitigar los efectos causados.

#### **ARTÍCULO 11. OBLIGACIONES AMBIENTALES EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN.**

Son obligaciones ambientales por parte del urbanizador las siguientes:

- Solicitar la certificación por parte del operador de la PTAR basada en la ampliación de su capacidad. En caso de no obtenerla, el urbanizador debe presentar el diseño de su PTAR ante la autoridad ambiental competente para su aprobación.
- Identificar y determinar los sitios para la disposición de los materiales de excavación generados en la ejecución del proyecto, realizar su evaluación ambiental y de acuerdo con los mecanismos de disposición diseñados, evaluar sus impactos y elaborar el plan de manejo para los mismos. Adicionalmente, debe realizar el diseño de su sistema de transporte que minimice el impacto sobre el tráfico de la ciudad.
- Diseñar e implementar un programa de monitoreo de crecientes del río Tuluá durante la etapa de ejecución.
- Tramitar los permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales solicitados ante la autoridad ambiental competente.

d.

✓

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- Obtener la autorización de la Empresa de Servicios Públicos para la prestación del servicio de recolección de residuos sólidos domésticos.
- Adquirir los materiales de obra con proveedores que cuenten con las autorizaciones y permisos ambientales respectivos.

**ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** La responsabilidad de la gestión del suelo y de la ejecución de las obras del **SISTEMA AMBIENTAL** del Macroproyecto es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
Ronda Hidráulica río Tuluá	Urbanizador	N/A
Obras de Protección Margen Izq. río Tuluá – Internas	Urbanizador	Autoridad Ambiental
Obras de Protección Margen Izq. río Tuluá – Sobre el Río	Autoridad Ambiental	Autoridad Ambiental
Obras de Protección Margen Izq. río Tuluá – En otros predios	Autoridad Ambiental	Autoridad Ambiental

**Parágrafo.** Las obras hidráulicas para la protección de la margen izquierda del Río Tuluá responden a un diseño integral que requiere extenderse parcialmente en otros predios distintos del Macroproyecto "CIUDADELA DEL VALLE". Estas obras externas se entienden como cargas adicionales y por lo tanto, están sujetas a la gestión del suelo pertinente y a la obtención de los permisos necesarios tanto por las autoridades competentes como por los propietarios de predios públicos o privados que se involucran.

### CAPÍTULO III SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

**ARTÍCULO 13. MALLA VIAL PRINCIPAL.** Son vías de la Malla Vial Principal del Macroproyecto, las siguientes:

1. Avenida Farfán.
2. Carrera 28 – Avenida Simón Bolívar.

**ARTÍCULO 14. JERARQUIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN VIAL.** El sistema vial del Macroproyecto se denominará de la siguiente manera:

Vía	Perfil
Carrera 28 - Avenida Simón Bolívar	V-4/T
Avenida Farfán	V-4/T
Transversal 20 V8/T	V8/T
Carrera 21 V8/T	V8/T
Calle 3A V8/T	V8/T
V8/T (1)	V8/T
V8/T (2)	V8/T
V8/T (3)	V8/T
V8/T (4)	V8/T
V8/T (5)	V8/T

Tipo de Vía	Características Generales
-------------	---------------------------

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Tipo de Vía	Características Generales
V-8/T-1	Vías locales
V-8/T-2	Vías locales
V-8/T-3	Vías locales
V-8/T-4	Vías locales
V-8/T-5	Vías locales
V-4/T-1	Malla Vial Principal
V-4/T-2	Malla Vial Principal

Las obras que se requieran para la regularización al perfil V8/T, de las vías perimetrales existentes denominadas Transversal 20, Carrera 21 y Calle 3 A, se entenderán como cargas generales adicionales del Macroproyecto.

**Parágrafo.** Los proyectos estructurantes del sistema vial previsto para el presente Macroproyecto están identificados en los Planos M-06 "Sistema de Movilidad", M-06A "Planta Perfil", M-06B "Planta Perfil", M-06C "Planta Perfil", M-06D "Planta Perfil", M-06E "Planta Perfil", M-06F "Planta Perfil" y M-06G "Planta Perfil". No obstante lo anterior, los trazados definitivos de las vías principales y locales podrán variar en virtud de los diseños definitivos, aprobados por la respectiva autoridad competente.

**ARTÍCULO 15. PERFILES VIALES.** Los perfiles viales correspondientes a la malla vial definida por el Macroproyecto, son:

Tipo de Vía	Andén	Calzada	Separador	Calzada	Andén	TOTAL
V-8/T-1	1,50	7,00			1,50	10,00
V-8/T-2	1,50	7,00			1,50	10,00
V-8/T-3	1,50	7,00			1,50	10,00
V-8/T-4	1,50	7,00			1,50	10,00
V-8/T-5	1,50	7,00			1,50	10,00
V-4/T-1	2,50	7,00	1,50	7,00	2,50	20,50
V-4/T-2	2,50	7,00	1,50	7,00	2,50	20,50

**ARTÍCULO 16. TRATAMIENTO DEL PAISAJE EN LA MALLA VIAL.** En todo el conjunto de separadores de las vías de la malla vial se debe incluir en el diseño, el paisaje y tratamiento de arborización acorde con los parámetros establecidos en los siguientes numerales, así:

1. Sobre vías principales, el separador debe arborizarse con flora nativa, árboles de tamaño medio y arbustos de bajo tamaño.
2. Andenes y aceras peatonales. Con el fin de mantener un clima y temperatura ambiente agradable y ofrecer sombra al peatón, las zonas blandas contiguas a los andenes y aceras de tipo peatonal, deben arborizarse con especies nativas que ofrezcan sombra, en razón de un árbol cada 10 metros de longitud.
3. Los senderos se localizarán al interior de las alamedas, corredores ecológicos y parques lineales, conformando circuitos que permitan llegar desde y hacia las diferentes unidades de ejecución.

**ARTÍCULO 17. CICLORUTAS.** Las ciclorutas hacen parte de la estructura de espacio público propuesta, localizándose de la siguiente manera: ✓

1. A lo largo de los parques locales del Macroproyecto, paralelo a las vías vehiculares.

4.  
✓

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

2. A lo largo del parque urbano lineal del Río Tuluá, articulándose con los ejes de cicloruta de los parques.

**ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** La responsabilidad de la gestión del suelo requerido, así como de la ejecución de las obras del **SISTEMA VIAL** del Macroproyecto es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
<b>Infraestructura Vial</b>		
Kr. 28 (Av. Simón Bolívar), Tramo Interno	Urbanizador	Municipio o Urbanizador mediante el sistema de reparto.
Av. Farfán	Urbanizador	Municipio o Urbanizador mediante el sistema de reparto.
Regularización perfil Kr. 21 y Cll. 2B - Interno	Urbanizador	Urbanizador
Malla Vial Local	Urbanizador	Urbanizador
Parque Urbano Lineal Río Tuluá	Urbanizador	Municipio o Urbanizador mediante el sistema de reparto.
Parques de Escala Local	Urbanizador	Urbanizador

CARGAS GENERALES ADICIONALES	SUELO	CONSTRUCCIÓN
<b>Infraestructura Vial</b>		
Kr. 28 (Av. Simón Bolívar), Tramo Tr.12 - Tr.20	Municipio	Municipio o Urbanizador mediante el sistema de reparto.
Regularización perfil Kr. 21 y Cll. 2B - Externo	Municipio	Municipio o Urbanizador mediante el sistema de reparto.

**Parágrafo.** Las vías que se utilicen como rutas de ingreso y salida para el transporte de maquinaria, equipos y materiales para la ejecución del Macroproyecto, deben ser restauradas por el urbanizador en el evento en que sufran deterioro por causa directa del mismo, de tal forma que se dejen en condiciones similares a las encontradas inicialmente.

#### CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTÍCULO 19. SERVICIOS PÚBLICOS.** Para la aprobación del proyecto urbanístico general y de las correspondientes licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del presente Macroproyecto, se debe cumplir las especificaciones de las empresas prestadoras de servicios públicos, quienes aprueban los diseños finales, en los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010 o la normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. *e*

**ARTÍCULO 20. DISEÑOS DE LAS REDES MATRICES.** El trazado del sistema matriz de servicios públicos del Macroproyecto, se encuentra consignado en los planos M-07A1 "Diseño Redes Acueducto", M-07A2 "Planta Red Alcantarillado Sanitario, Perfiles y Detalles", M-07A3 "Detalles Alcantarillado Sanitario CMIRT Tramo 3", M-07A4 "Diseño Hidráulico Colector Margen Izquierda Río Tuluá Tramo 3", M-07A5 "Diseño Red de Alcantarillado Pluvial", M-07B1 "Propuesta Urbana Red

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Eléctrica" y M-07B2 "Propuesta Urbana Red Eléctrica Detalles Normas EPSA – CETSA". 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 normativa vigente.

La ejecución de las obras de adecuación de las redes matrices estará a cargo de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**ARTÍCULO 21. DISEÑO DE LAS REDES LOCALES.** El diseño definitivo de las redes locales de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos en cada etapa y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos. Por tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994, la norma RETIE Resolución No. 18-0398 de 2.004, norma NTC 2050, norma RAS – 2000 y las normas establecidas por la C.R.E.G.

**ARTÍCULO 22. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del **SISTEMA MATRIZ DE SERVICIOS PUBLICOS** del Macroproyecto es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
<b>Infraestructura de Servicios Públicos</b>		
Colector Margen Izquierda río Tuluá – Tramo Interno	Urbanizador	Municipio o Urbanizador mediante el sistema de reparto.
Red Local de Acueducto y Alcantarillado	Urbanizador	Urbanizador
Red Local Eléctrica	Urbanizador	Urbanizador

#### CAPÍTULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

**ARTÍCULO 23. CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO – CARGA LOCAL.** Las zonas de cesión obligatoria de suelo para espacio público y equipamientos del Macroproyecto debe ser como mínimo 25% del área neta urbanizable, distribuido en un 20% para parques y zonas verdes y 5% para equipamientos públicos. La distribución indicativa de las zonas de cesión obligatoria para parques, zonas verdes, equipamientos se encuentra en los planos M-09 "Sistema de Espacio Público" y M-10 "Sistema de Equipamientos".

En todo caso las licencias urbanísticas deben respetar el área y porcentaje de áreas de cesión para zonas verdes, parques y equipamientos públicos señalados en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto. No obstante en caso de ajustes al diseño urbanístico final se podrá modificar la localización de dichas cesiones.

**ARTÍCULO 24. DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS.** En los planos urbanísticos que se aprueben con las licencias urbanísticas, se deslindarán las áreas destinadas a cesiones obligatorias y afectaciones, en cada etapa de la unidad de ejecución del Macroproyecto, acotándose y amojonándose. En ningún caso se podrán cambiar los porcentajes definidos para las zonas de cesión en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto, referido a los sistemas de espacio público, equipamientos y vías. *e*

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deben escriturarse a nombre del municipio de Tuluá, de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

*d*

*✓*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

**ARTÍCULO 25. CESIONES Y LOCALIZACIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES.** Las zonas de cesión para parques y zonas verdes del Macroproyecto corresponderán como mínimo al 20% del área neta urbanizable de la unidad de ejecución del Macroproyecto y deberán plantearse de acuerdo con los siguientes criterios.

1. Localización y Acceso. Debe garantizarse su acceso desde una vía vehicular pública. No se permite la localización de las zonas de cesión en áreas de protección ambiental y de ronda hidráulica.
2. Configuración Geométrica. Mínimo el 30% del perímetro de cada zona de cesión debe colindar con una vía pública vehicular.

En todo caso cada etapa de ejecución debe garantizar el 20% del área neta urbanizable como cesión para parques y zonas verdes. Cuando una etapa de ejecución no contemple la totalidad del área requerida para completar este porcentaje, el área faltante deberá ser aportada por otra etapa de ejecución que presente superávit y que se haya ejecutado con anterioridad o de manera simultánea.

**Parágrafo:** La cesión del suelo, adecuación y dotación de las cesiones públicas para parques y zonas verdes estará a cargo de los urbanizadores responsables.

**ARTÍCULO 26. ESTRUCTURA DE ESPACIO PÚBLICO.** La estructura de espacio público para el Macroproyecto se encuentra conformada por los siguientes elementos:

1. Parques Urbanos: Asociados a elementos hídricos como canales, zanjones, acequias, parques de borde del municipio, identificado como "Parque Lineal río Tuluá". Destinado al disfrute ambiental o paisajístico de la población por su valor natural.
2. Parques Locales: Identificados como parques 1, 2, 3 y 4, los cuales complementan el sistema de espacio público del entorno y lo conectan con el "Parque Lineal río Tuluá" (Plano M-09 "Sistema de Espacio Público").

La presente Resolución establece que el sistema de parques y zonas verdes del Macroproyecto "CIUADELA DEL VALLE" estará compuesto por los siguientes suelos: *e*

Espacio público	Escala	Área (m2)	%
Parque Lineal río Tuluá	Urbano	33.835,14	67%
Parque 1	Local	3.212,14	6%
Parque 2	Local	2.043,60	4%
Parque 3	Local	2.631,14	5%
Parque 4	Local	8.900,04	18%
<b>Total Espacio Público</b>		<b>50.622,06</b>	<b>100%</b>

**ARTÍCULO 27. CESIONES PARA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** Las áreas de cesión destinadas a equipamiento comunal público corresponden mínimo al 5% del área neta urbanizable de la unidad de ejecución, señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el plano M-10 "Sistema de Equipamientos", el cual esta compuesto por las siguientes áreas:

Equipamiento	Área (m2)	%
Equipamiento 1 (E1)	3.814,51	30%
Equipamiento 2 (E2)	4.214,72	33%

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Equipamiento	Área (m2)	%
Equipamiento 3 (E3)	4.805,67	37%
<b>Total</b>	<b>12.835</b>	<b>100%</b>

**Parágrafo.** La localización de las áreas para equipamiento público del Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE" está definida en el plano M-10 "Sistema de Equipamientos".

**ARTÍCULO 28. NORMAS DE LOCALIZACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD DE LAS CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.** Las normas específicas de usos, ocupación y construcción de los equipamientos públicos, serán las siguientes:

#### 1. Localización.

- a. Localización y Acceso. Debe garantizarse su acceso desde una vía pública vehicular. No se permite la localización de las cesiones en áreas inundables y en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial.
- b. Configuración Geométrica. Mínimo el 30% del perímetro de cada cesión para equipamientos públicos debe colindar con una vía pública vehicular.
- c. Los equipamientos públicos de salud se desarrollarán en edificaciones aisladas de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

En todo caso cada etapa de ejecución debe garantizar el 5% del área neta urbanizable como cesión para equipamientos públicos. Cuando una etapa de ejecución no contemple la totalidad del área requerida para completar este porcentaje, el área faltante deberá ser aportada por otra etapa de ejecución que presente superávit y que se haya ejecutado con anterioridad o de manera simultánea.

#### 2. Usos.

- INSTITUCIONAL I.1 (Escala Local): Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos a nivel local y barrial: Comprende los servicios como:
  - i) Educación: Escuela, guardería, jardín infantil.
  - ii) Administración: Inspección de policía y correos.
  - iii) Social y Cultural: Caseta comunal.
  - iv) Culto: Capillas, iglesias y casa parroquial.
  - v) Asistencial: puesto de salud.
  - vi) Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.
- INSTITUCIONAL I.2 (Escala Zonal): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de sector, los cuales pueden generar impacto urbano por su cubrimiento:
  - i) Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, colegios de enseñanza media y similares.
  - ii) Administrativos: Centros Administrativos Locales (CAMI), Defensa Civil, Centros de Atención inmediata (CAI), Telecomunicaciones.
  - iii) Social y cultural: Teatros al aire libre, centros culturales comunitarios, academias y casas de cultura.
  - iv) Asistencial: Centros de salud, unidades intermedias de salud.
  - v) Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos, parque de diversión.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- INSTITUCIONAL I.3 (Escala Urbana): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a escala municipal, que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano. Comprende los servicios como:
  - i) Educación: Universidades.
  - ii) Administrativos: Palacio de Gobierno Departamental, Centro Administrativo Municipal, Terminales de Transporte Terrestre y Aéreo.
  - iii) Social y cultural: Museos, centros culturales, bibliotecas, salas de música y exposición.
  - iv) Asistencial: Hospitales, clínicas y centros para la tercera edad.
  - v) Seguridad: Instalaciones militares y de policía, cárceles, casas de menores, estaciones de bomberos.
  - vi) Recreativos: Parques metropolitanos, coliseos de ferias, exposiciones y ecoparques, Piscinas.
  - vii) Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, disposiciones de residuos.

**Parágrafo.** Los usos no contemplados en la presente Resolución para los suelos de equipamientos públicos, se entenderán expresamente prohibidos.

Para los equipamientos públicos se establece el siguiente régimen de usos:

CESIÓN EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	USOS			
	Principal	Condiciones	Complementario	Condiciones
E-1 E-2 E-3	Institucional I.1: Todos los de este grupo.  Institucional I.2: Todos los de este grupo.  Institucional I.3: Todos los de este grupo.	Se permite en la totalidad de las áreas destinadas para equipamientos públicos E-1, E-2 y E-3. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único o integrado a otros proyectos de uso institucional. Acceso vehicular únicamente por vía local.	Ninguno	No Aplica

Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.

### 3. Normas volumétricas. *e*

Las normas de volumetría y la exigencia de estacionamientos para los equipamientos públicos, se aplicarán de conformidad con las disposiciones establecidas en los artículos 35 y 36 de la presente Resolución y las fichas normativas E1, E2 y E3, que hacen parte integral de la presente Resolución.

## TITULO III

### CONTROL DE AMENAZAS Y RIESGOS EN EL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL "CIUADAELA DEL VALLE"

**ARTÍCULO 29. AMENAZA Y CONTROL DE FENÓMENOS NATURALES.** Se identifican como amenazas por fenómenos naturales y sus respectivas estrategias de mitigación en el área objeto del Macroproyecto, las siguientes:

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

1. Inundación. Se contará con la construcción de canales y obras complementarias que garanticen la evacuación de las aguas lluvias de la zona del Macroproyecto y el descargue al río Tuluá.
2. Suelos. Para la construcción de las obras de urbanismo y construcción de viviendas debe tenerse en cuenta las recomendaciones del estudio de suelos de construcción, de conformidad con las normas de sismorresistencia vigentes.

**Parágrafo.** La ejecución de las obras de mitigación por posibles amenazas y control de fenómenos naturales se efectuará de conformidad con el documento técnico de soporte y deberá atender las recomendaciones de las empresas de servicios públicos, así como de la autoridad ambiental competente.

#### TÍTULO IV NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

##### CAPITULO I NORMAS GENERALES QUE SE ADOPTAN PARA EL MACROPROYECTO

**ARTÍCULO 30. TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** Para efectos de la ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE", se asigna al área objeto de intervención el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

**Parágrafo.** La delimitación del Tratamiento Urbanístico del Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE" está definida en el plano M-11 "Tratamientos Urbanísticos".

**ARTÍCULO 31. ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Para efectos de la ejecución del Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE", se asignan las siguientes áreas de Actividad:

1. **Área de Actividad Residencial:** Áreas útiles destinadas a la habitación y alojamiento permanente de las personas, cuya intensidad del uso del suelo se reserva principalmente a la vivienda y en el que se desarrollan actividades complementarias de bajo impacto. Dentro de esta área se definen dos zonas:
  - Zona Residencial Neta.
  - Zona Residencial con zonas de Comercio y Servicios. *e*
2. **Área Urbana Integral:** Áreas útiles que combinan armónicamente usos de vivienda, comercio y servicios y usos institucionales, desarrolladas en dos zonas:
  - Zona Múltiple.
  - Zona de Grandes Superficies Comerciales.

**Parágrafo.** La delimitación de las Áreas de Actividad del Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE" está definida en el plano M-11A "Áreas de Actividad".

**ARTÍCULO 32. USOS DEL SUELO.** El Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE" establece los siguientes usos:

1. **Vivienda.** Vivienda multifamiliar mediante el sistema de agrupación.

*d*

*✓*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

2. **Comercio y Servicios.** Se clasifican en:

- **COMERCIO C.1 (Escala Local):** Establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad y de bajo impacto en el medio urbano. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:
  - a) **VENTA DE BIENES:**
    - i) Alimentos y víveres de consumo diario de venta al detal: Carnicerías, dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, rancho y licores, salsamentarias, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
    - ii) Artículos farmacéuticos y de tocador: Farmacia y droguería.
    - iii) Artículos de papelería y librería.
    - iv) Artículos de uso variado al detal. Misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.
  - b) **SERVICIOS:**
    - i) Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías.
    - ii) Servicios alimenticios: Cafeterías, heladerías, salones de té.
    - iii) Oficinas de servicio profesional y técnicos.
    - iv) Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, marquerías, encuadernación, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas, reparación de electrodomésticos.
- **COMERCIO C.2 (Escala Zonal):** Establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de mayor cubrimiento a nivel de sector, que produce cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto:
  - Requieren áreas mayores para su funcionamiento.
  - Requieren vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón.
  - Pueden generar flujos peatonales concentrados.

Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos:

- a) **VENTA DE BIENES:**
  - i) Alimentos, rancho y licores: Minimercados, Rapitiendas.
  - ii) Almacenes de vestuario y textiles en general.
  - iii) Artículos para el hogar: Almacenes de electrodomésticos, muebles, tapetes y alfombras, artículos de cocina, colchones.
  - iv) Varios: Almacenes de juguetería, deportes, discos, artículos plásticos, pegantes y similares, cigarrerías, prenderías, empaques, instrumental profesional y científico, joyería, relojerías, reproducciones, viveros, productos de jardinería, miscelánea en general.
  - v) Video juegos y similares.
- b) **SERVICIOS:**
  - i) Profesionales: Centros profesionales y de asesorías.
  - ii) Personales: Centros de estética, academias y gimnasios.
  - iii) Turísticos: Hospedajes y pensiones.
  - iv) Financieros y bancarios: Bancos, corporaciones, compañías de seguros, agencias de finca raíz. *e*
  - v) Alimentos y bebidas: Cafeterías, autoservicios, comidas rápidas, pizzerías.
  - vi) Parqueadero.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- vii) Talleres de reparación de maquinaria liviana: Electrodomésticos, motores y accesorios.
- COMERCIO C.3 (Escala Urbana): Establecimientos en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad, el cual produce un gran impacto urbano y ambiental por cuanto pueden:
  - Ocupar grandes áreas.
  - Generar tráfico pesado.
  - Generar usos anexos de impacto social negativo.
  - Generar efectos ambientales negativos.

Pertencen a este grupo los siguientes establecimientos:

a) VENTA DE BIENES:

- i) Distribuidoras mayoristas de alimentos, bebidas: hipermercados y supermercados.
- ii) Drogas al por mayor.
- iii) Productos químicos: Fungicidas, herbicidas y similares.
- iv) Ferretería y construcción: Depósitos de venta al por mayor de materiales de construcción.
- v) Artículos de ferretería y construcción: Ferretería y herramienta liviana en general, artefactos eléctricos, pinturas, vidrios y materiales livianos de construcción.
- vi) Maquinaria y equipo: Almacenes de maquinaria liviana, repuestos y accesorios en general.
- vii) Combustibles: Distribuidoras de aceites y lubricantes.
- viii) Maquinaria y equipo: Venta de automotores y maquinaria pesada en general.
- ix) Centrales de Abasto y Frigoríficos.

b) SERVICIOS:

- i) Recreativos: Estaderos, asaderos, fuentes de soda, discotecas, clubes sociales, billares, cantinas, bares, cafés, autoservicio, tabernas, salas de billar, tiendas mixtas y restaurantes.
- ii) Turísticos: Hoteles, centros de recreación turismo.
- iii) Talleres de mecánica, automotriz y pintura: servicios de mantenimiento automotriz.

3. **Institucional.** Son los equipamientos urbanos requeridos por la ciudad para la prestación de los servicios sociales, económicos, de bienestar, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la colectividad.

- INSTITUCIONAL I.1 (Escala Local) Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos a nivel local y barrial. Comprende los servicios como:
  - i) Educación: Escuela, guardería, jardín infantil.
  - ii) Administración: Inspección de policía y correos.
  - iii) Social y Cultural: Caseta comunal.
  - iv) Culto: Capillas, iglesias y casa parroquial.
  - v) Asistencial: puesto de salud. *e*
  - vi) Recreativo: Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.
- INSTITUCIONAL I.2 (Escala Zonal): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a nivel de sector, los cuales pueden generar impacto urbano por su cubrimiento:

*d*

*✓*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- i) Educación: Institutos técnicos especializados, centros de capacitación, colegios de enseñanza media y similares.
  - ii) Administrativos: Centros Administrativos Locales (CAMI), Defensa Civil, Centros de Atención inmediata (CAI), Telecomunicaciones.
  - iii) Social y cultural: Teatros al aire libre, centros culturales comunitarios, academias y casas de cultura.
  - iv) Asistencial: Centros de salud, unidades intermedias de salud.
  - v) Recreativo: Polideportivos, escenarios al aire libre, centros de espectáculos, parque de diversión.
- INSTITUCIONAL I.3 (Escala Urbana): Son los equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a escala municipal, que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano. Comprende los servicios como:
    - i) Educación: Universidades.
    - ii) Administrativos: Palacio de Gobierno Departamental, Centro Administrativo Municipal, Terminales de Transporte Terrestre y Aéreo.
    - iii) Social y cultural: Museos, centros culturales, bibliotecas, salas de música y exposición.
    - iv) Asistencial: Hospitales, clínicas y centros para la tercera edad.
    - v) Seguridad: Instalaciones militares y de policía, cárceles, casas de menores, estaciones de bomberos.
    - vi) Recreativos: Parques metropolitanos, coliseos de ferias, exposiciones y ecoparques, Piscinas.
    - vii) Otros: Instalaciones de acueducto, plantas de tratamiento, teléfonos, disposiciones de residuos.

De acuerdo con el área de actividad, se establece el siguiente régimen de usos:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	MANZANA	USOS			
			Principal	Condiciones	Complementario	Condiciones
RESIDENCIAL	Residencial Neta	M-1 M-4 M-6 M-9 M-11	Vivienda Multifamiliar	Se permite en la totalidad de la zona.	Ninguno	No Aplica
	Residencial con zonas de Comercio y Servicios	M-2 M-7	Vivienda Multifamiliar	Se permite en la totalidad de la zona.	Comercio C.1: Todos los de este grupo.  Comercio C.2: Todos los de este grupo, exceptuando los servicios turísticos.	Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar. Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar, con frente únicamente a la Avenida Farfán.
URBANA INTEGRAL	Múltiple	M-5 M-8 M-10	Vivienda Multifamiliar  Institucional I.1: Todos los de este grupo.	Vivienda Multifamiliar: Se permite en la totalidad de la zona. Institucional I.1: En edificaciones diseñadas y construidas para el	Comercio C.1: Todos los de este grupo.  Comercio C.2: Todos los de este grupo.	Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar o como uso único.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	MANZANA	USOS			
			Principal	Condiciones	Complementario	Condiciones
			Institucional I.2: Todos los de este grupo.  Institucional I.3: Todos los de este grupo.	uso. Se permite como uso único o integrado a proyectos de vivienda multifamiliar. Institucional I.2 e I.3: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único en la manzana, no integrado al uso de vivienda multifamiliar.		Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar (exceptuando los servicios turísticos), o como uso único. Se permite únicamente con frente a vías vehiculares.
	Grandes Superficies Comerciales	M-3	Comercio C.3: Todos los de este grupo.	Se permite en la totalidad de la zona. Acceso vehicular únicamente por vía local.	Comercio C.2: Todos los de este grupo.	Se permite en la totalidad de la zona, como uso único o integrado al uso de Comercio C.3. Acceso vehicular únicamente por vía local.

**Parágrafo 1.** Los usos no contemplados en la presente Resolución clasificados como principales y/o complementarios, para las áreas de actividad Residencial y Urbana Integral, se entenderán expresamente prohibidos.

**Parágrafo 2.** En la ejecución del Macroproyecto 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 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10 o las normas que los adicionen, complementen o sustituyan.

## CAPITULO II NORMAS VOLUMETRICAS

**ARTÍCULO 33. MANZANAS.** Cada etapa del Macroproyecto "CIUDELA DEL VALLE" se desarrollará mediante manzanas, las cuales tendrán una dimensión máxima individual de 2,5 hectáreas. La sumatoria de las áreas útiles del Macroproyecto corresponde a CIENTO SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS metros cuadrados (161.262 m<sup>2</sup>). Las manzanas tendrán que estar delimitadas en todos sus costados por vías vehiculares o por zonas verdes públicas, de las cuales obligatoriamente al menos 30% del perímetro debe estar rodeado por vías vehiculares.

**ARTÍCULO 34. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.** La organización de las unidades prediales se podrá desarrollar mediante el sistema de agrupación, entendiéndose como los proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 35. NORMAS DE EDIFICABILIDAD.** La edificabilidad de los proyectos de vivienda desarrollados mediante el sistema de agrupación, comerciales, de servicios e institucionales, se regirá por las siguientes disposiciones:

1. **Índices de edificabilidad del Macroproyecto:**
  - a. Índice Básico de construcción (IC): 1,38 calculado sobre Área Útil.
  - b. Índice Máximo de construcción (ICM): 1,65 calculado sobre Área Útil.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

c. Índice de ocupación (IO): 0,70 calculado sobre Área Útil.

**2. Alturas:**

- a. Altura máxima: 5 pisos.
- b. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros.
- c. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros; excepto en los usos de comercio, servicios e institucionales en donde la altura entre placas será libre siempre y cuando la altura máxima de la edificación no supere la aplicación de la siguiente fórmula:  $3,80 \text{ metros} \times \text{No. Pisos} + 1,50 \text{ metros}$ .
- d. Piso no habitable: Se considera como piso no habitable los espacios que se destinen a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado. Los espacios considerados como no habitables no se contabilizarán como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se planteen en el nivel de acceso.
- e. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio y servicios, e institucional se contabilizará como piso.

**3. Aislamientos:**

- a. Aislamiento entre edificaciones: El aislamiento debe corresponder con la dimensión del tercio de la altura total de la edificación, sin ser inferior a 3,00 metros.
- b. Aislamiento contra predios vecinos: 3,00 metros.
- c. Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada.
- d. Se exige a partir del nivel de terreno o el nivel de acabado de la placa superior del sótano o semisótano, cuando éste se plantee.

**4. Antejardines:**

- a. Se exige una dimensión mínima de 3,00 metros en proyectos que desarrollen usos de vivienda multifamiliar, institucional I.1, I.2 e I.3 y comercio C.1.
- b. Sobre la Avenida Farfán, el antejardín será de 4,00 metros.
- c. Para los usos de comercio C.2 y C.3 se exige un antejardín con dimensión mínima de 4,00 metros.
- d. No se exige antejardín en los costados que colinden con zonas verdes públicas.
- e. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- f. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- g. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las áreas para ingreso peatonal. Para el uso de comercio C.3, el antejardín deberá ser tratado como zona dura integrada al andén.

**5. Cerramientos:**

- a. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso institucional y residencial, bajo el sistema de agrupación. El cerramiento tendrá hasta 1,80 m de altura en materiales con el 90% de transparencia visual. Se permite un antepecho de hasta 0.50 m los cuales están incluidos en la altura total. *e*
- b. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.
- c. Otros cerramientos.
  - *Cerramientos posteriores ubicados en el primer piso:* como muro macizo con altura máxima de 2.50 metros sobre el nivel natural del terreno o de la placa superior del semisótano.
  - *Cerramientos en pisos superiores:* 1.20 metros de altura con 90% de transparencia sobre un elemento de protección o antepecho de hasta 0.60 metros de altura a partir de la placa del nivel en el que se ubica.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

- **Cerramientos de carácter temporal:** Se harán en el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, será de materiales livianos no definitivos, tendrá una altura máxima de 2.50 metros y se permitirán para los siguientes casos:
    - Para cerrar predios sin urbanizar.
    - Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.
  - d. Con las licencias urbanísticas se entienden autorizados los cerramientos temporales.
6. **Sótanos y Semisótano:**
- a. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 m sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
  - b. El semisótano se permite únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio y no podrá sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel de terreno, contados a partir del borde superior de la placa y el nivel de terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se contabilizará como piso.
  - c. Los usos permitidos en sótanos y el semisótano serán los relacionados con estacionamientos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y usos de servicios automotrices.
7. **Voladizo:** No se permite.
8. **Habitabilidad:** Para garantizar la calidad de la vivienda, se deberá contemplar como mínimo, una edificación conformada por un espacio múltiple, cocina con mesón y lavaplatos, lavadero, baño equipado y como mínimo una alcoba. Solamente baños, cocinas, depósitos y espacios de servicio, podrán ventilarse por ductos. Los demás espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse directamente al exterior.
9. **Subdivisión de Manzana:** No se permite.
10. **Equipamiento Comunal Privado:** En desarrollos de vivienda multifamiliar se deberá contar con un mínimo de 3,00 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda y podrá destinarse a uso recreativo (parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, áreas de juego y áreas de circulación).

**Parágrafo.** La definición de las normas volumétricas para cada una de las manzanas que componen el Macroproyecto "CIUDADELA DEL VALLE", se determina de conformidad con las fichas normativas E1, E2, E3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 y M11, que hacen parte integral de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 36. ESTACIONAMIENTOS.** Las soluciones para estacionamientos, se regirán por las disposiciones contenidas en el siguiente cuadro:

Usos del Área Útil	Estacionamientos privados	Estacionamientos visitantes
Vivienda Multifamiliar	1 x 5 unidades de vivienda.	1 x 20 unidades de vivienda.
Comercio C.1	No se exige.	No se exige.
Comercio C.2	No se exige.	1 x 150 m <sup>2</sup> .
Comercio C.3	No se exige.	1 x 150 m <sup>2</sup> .
Institucional I.1	1 x 180 m <sup>2</sup> .	1 x 250 m <sup>2</sup> .
Institucional I.2	1 x 180 m <sup>2</sup> .	1 x 250 m <sup>2</sup> .

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Usos del Área Útil	Estacionamientos privados	Estacionamientos visitantes
Institucional I.3	1 x 180 m2.	1 x 250 m2.

**1. Disposiciones:**

- En el evento que se desarrollen varios usos en una misma manzana, el requerimiento total de estacionamientos será el resultante de la suma de la exigencia de cada uno de los usos propuestos en la manzana.
- El tamaño mínimo de espacio para estacionamiento es de 4,50 metros x 2,25 metros. La circulación de vehículos debe tener mínimo 5 metros libres.
- En todos los usos se exige un (1) espacio de parqueo para personas con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos con dimensión mínima de 4,50 metros x 3,80 metros.
- El área generadora de estacionamientos para los usos comerciales e institucionales, corresponde al área construida sin áreas de instalaciones, subcentrales, puntos fijos, circulaciones, estructura, muros de fachada y la propia áreas de estacionamiento.

**2. Estacionamientos para el uso Institucional:**

- Los estacionamientos privados se calcularán sobre las áreas administrativas.
- Los estacionamientos de visitantes se calcularán sobre el área resultante de descontar las áreas administrativas del área total generadora. En los establecimientos de Educación, Social y Cultural se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el Educativo; los salones comunales, en el Social; las salas de lectura y las áreas de exposiciones en el Cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los establecimientos de educación escalas zonal y local se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

**3. Estacionamientos para el uso Comercial:**

- Los estacionamientos para visitantes se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.

**4. Accesos vehiculares:**

- El acceso vehicular a los predios que desarrollen usos de comercio e institucional, debe hacerse por vía local.
- No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

**TÍTULO V  
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO**

**CAPÍTULO I  
UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO**

**ARTÍCULO 37. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN.** De conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto 4260 de 2007, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE", se desarrollará en una (1) sola Unidad de Ejecución con cuatro (4) Etapas de Ejecución. *e*

**Cuadro general de áreas por etapas de la unidad de ejecución.**

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

CUADRO DE AREAS DE FORMULACIÓN		Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4
<b>Área Bruta</b>	<b>310.000,78</b>				
<b>Área no urbanizable</b>	<b>44.490,48</b>				
Rondas hídricas	44.490,48				
Río Tuluá	16.889,44				
Ronda río Tuluá	27.601,04				
<b>Afectaciones urbanísticas</b>	<b>14.113,44</b>	<b>2.877,53</b>	<b>0,00</b>	<b>2.082,40</b>	<b>9.153,51</b>
<b>Vías de plan principal</b>	<b>14.113,44</b>	<b>2.877,53</b>	<b>0,00</b>	<b>2.082,40</b>	<b>9.153,51</b>
Carrera 28 - Avenida Simón Bolívar V-4/T	8.313,85				8.313,85
Avenida Fanfán V-4/T	5.799,59	2.877,53		2.082,40	839,66
<b>Total Afectaciones</b>	<b>58.603,92</b>				
<b>Área Neta Urbanizable</b>	<b>251.396,86</b>	<b>65.651,58</b>	<b>63.148,11</b>	<b>66.930,55</b>	<b>55.666,62</b>
<b>Área para la conformación de sistemas públicos locales y zonales</b>	<b>90.134,93</b>	<b>25.776,91</b>	<b>32.997,80</b>	<b>18.678,55</b>	<b>12.681,67</b>
<b>Cesiones Urbanísticas</b>	<b>50.622,06</b>	<b>16.474,26</b>	<b>20.573,02</b>	<b>8.900,04</b>	<b>4.674,74</b>
Parque lineal Río Tuluá	33.835,14	16.474,26	17.360,88		
Parque 1	3.212,14		3.212,14		
Parque 2	2.043,60				2.043,60
Parque 3	2.631,14				2.631,14
Parque 4	8.900,04			8.900,04	
<b>Sistema vial local</b>	<b>26.677,97</b>	<b>5.087,93</b>	<b>8.610,27</b>	<b>4.972,84</b>	<b>8.006,93</b>
Transversal 20 V8/T	530,10			357,16	172,94
Carrera 21 V8/T	4.905,09	599,67	3.521,63	783,79	
Calle 3A V8/T	776,74			776,74	
V8/T (1)	1.331,87		1.331,87		
V8/T (2)	1.480,95	1.480,95			
V8/T (3)	3.502,75			1.459,42	2.043,33
V8/T (4)	8.727,74	1.591,75	3.756,77		3.379,22
V8/T (5)	4.794,78	1.415,56		1.595,73	1.783,49
Reserva vial	627,95				627,95
<b>Cesiones públicas para Equipamientos</b>	<b>12.834,90</b>	<b>4.214,72</b>	<b>3.814,51</b>	<b>4.805,67</b>	<b>0,00</b>
Equipamiento 1	3.814,51		3.814,51		
Equipamiento 2	4.214,72	4.214,72			
Equipamiento 3	4.805,67			4.805,67	
<b>Área Útil</b>	<b>161.261,93</b>				

Usos del Área Útil	m2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4
<b>Para vivienda tipo VIP/VIS</b>	<b>107.579,35</b>	<b>39.874,67</b>	<b>20.360,85</b>	<b>36.932,29</b>	<b>10.411,54</b>
M1	7.168,17	7.168,17			
M2	14.714,81	14.714,81			
M4	10.411,54				10.411,54
M6	20.360,85		20.360,85		

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Usos del Área Útil	m2	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4
M7	17.991,69	17.991,69			
M9	16.729,79			16.729,79	
M11	20.202,50			20.202,50	
Uso mixto	37.186,83	0,00	9.789,46	11.319,71	16.077,66
M5	9.789,46		9.789,46		
M8	16.077,66				16.077,66
M10	11.319,71			11.319,71	
Uso Comercial	16.495,75	0,00	0,00	0,00	16.495,75
M3	16.495,75				16.495,75
Total	161.261,93	39.874,67	30.150,31	48.252,00	42.984,95

**Parágrafo.** La delimitación y localización de la Unidad de Ejecución se encuentra identificada en el Plano M-12 "Unidades de Actuación Urbanística" que hace parte integral de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 38. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA ETAPA DE EJECUCIÓN.** De acuerdo con lo definido en el Título II de esta Resolución, las obligaciones urbanísticas comunes a todas las Etapas de la Unidad de Ejecución son las siguientes:

1. La cesión de suelo, construcción y dotación de todos los componentes del sistema de parques públicos, plazas, zonas verdes y circulación peatonal.
2. La cesión de suelo para el sistema de equipamientos públicos.
3. La cesión de suelo y la construcción de las vías y redes de servicios públicos domiciliarios constitutivos de carga local, lo cual incluye las actividades que se señalan a continuación:
  - a. Las obras de infraestructura vial local y secundaria, incluyendo la pavimentación de calzadas, aceras y andenes y la construcción de la red peatonal local.
  - b. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de distribución de agua potable.
  - c. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - d. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de suministro de energía eléctrica, incluyendo la realización del alumbrado público.
  - e. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de telefonía.

**Parágrafo.** Las zonas comunes, equipamientos comunales privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran obligaciones urbanísticas de las anunciadas en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 39. DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIP Y VIS.** Para el desarrollo de proyectos de vivienda VIP y VIS, se destinarán las siguientes áreas dentro de una bolsa de metros cuadrados para toda el área útil, así:

Usos del Área Útil	Área Útil m2	Área Neta Urbanizable (prorrateada) m2	I.O. / Área Neta	I.O. / Área Útil - Nota 1
Para vivienda tipo VIP/VIS				
Manzana 1	7.168,17	11.174,71	0,45	0,70
Manzana 2	14.714,81	22.939,43	0,45	0,70
Manzana 4	10.411,54	16.230,91	0,45	0,70
Manzana 6	20.360,85	31.741,24	0,45	0,70
Manzana 7	17.991,69	28.047,87	0,45	0,70

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Usos del Área Útil	Área Útil m2	Área Neta Urbanizable (prorrateada) m2	I.O. / Área Neta	I.O. / Área Útil - Nota 1
Manzana 9	16.729,79	26.080,65	0,45	0,70
Manzana 11	20.202,50	31.494,38	0,45	0,70
<b>Uso mixto</b>				
Manzana 5	9.789,46	15.261,13	0,45	0,70
Manzana 8	16.077,66	25.064,03	0,45	0,70
Manzana 10	11.319,71	17.646,69	0,45	0,70
<b>Uso Comercial</b>				
Manzana 3	16.495,75	25.715,80	0,45	0,70
	<b>161.261,93</b>	<b>251.396,86</b>		

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales

**Parágrafo.** El Urbanizador debe garantizar que el 60% del total del área útil del Macroproyecto se destine a Vivienda de interés Social -VIS- y Vivienda de interés Prioritario -VIP-. Dentro de ese porcentaje, se deberá asegurar que al menos un 30% del total de las unidades de vivienda se encuentre dentro del rango VIP.

## CAPITULO II REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTÍCULO 40. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique complemente 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 DEL VALLE".

**Parágrafo 1.** Las obligaciones que eventualmente se deriven del reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar las licencias urbanísticas, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Macroproyecto y la solicitud de la correspondiente licencia.

**Parágrafo 2.** Los gestores y el gobierno nacional apoyarán en la consecución de recursos o la intervención de entidades públicas, cajas de compensación familiar, organizaciones no gubernamentales, personas jurídicas sin ánimo de lucro o cualquier tercero que faciliten la construcción y dotación de las áreas destinadas a equipamientos públicos localizados al interior del área del Macroproyecto.

**ARTÍCULO 41. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.** Para los suelos dentro de la unidad de ejecución del Macroproyecto, se ha determinado una edificabilidad básica, que permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las cargas locales y del suelo correspondiente a la malla vial principal. *e*

También se define un aprovechamiento urbanístico adicional y máximo, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en el reparto de las cargas generales que se definen en la presente Resolución.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

**ARTÍCULO 42. BENEFICIOS.** Los beneficios urbanísticos que son objeto de distribución equitativa, corresponden a los aprovechamientos del suelo representados en los índices de ocupación, de construcción, la altura y la densidad básicos autorizados, en los términos de la presente Resolución.

**ARTÍCULO 43. CARGAS LOCALES.** Se consideran cargas locales, que deben ser directamente asumidas por los propietarios de los terrenos del presente Macroproyecto, las siguientes:

1. **Vías:** El suelo y las obras de ejecución del sistema vial local, sea vehicular o peatonal.
2. **Servicios públicos:** El suelo y las obras de ejecución de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas por las respectivas empresas, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos en los oficios de viabilidad, y que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.
3. **Espacio público y equipamiento:** Las cargas locales referentes a cesiones para parques y zonas verdes, están conformadas por las cesiones obligatorias para suelos destinados a parques y a equipamientos públicos, correspondientes al porcentaje del área neta urbanizable, señalado en el cuadro general de áreas. El área de las cesiones locales allí señalada es aproximada, y obedece al planteamiento general propio del Macroproyecto, sin embargo, el área definitiva de las mismas será la que resulte de los trazados definitivos del sistema vial principal y la malla vial local, y la localización definitiva de los demás espacios públicos, elementos que se establecerán en las licencias urbanísticas de cada unidad de ejecución.

**ARTÍCULO 44. CESIÓN PARA ELEMENTOS DE CARGAS GENERALES MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE PROTECCIÓN DEL MARGEN IZQUIERDA DEL RIO TULUÁ, INFRAESTRUCTURA DE LA MALLA VIAL PRINCIPAL Y REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El valor estimado de las obras, se considerará como carga general y carga general adicional y podrá ser objeto del reparto mediante la aplicación de los beneficios correspondientes a favor del urbanizador, establecidos en el artículo 46 de la presente resolución.

**ARTÍCULO 45. MECANISMO PARA ACCEDER A LOS ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN ADICIONALES.** Para poder acceder a los índices de construcción adicionales, el propietario o urbanizador, deberá efectuar una cesión de suelo de carga general y ejecutar obras, para obtener los índices conforme a las tablas que se presentan a continuación:

Índice de Construcción del Macroproyecto	
Básico	1.38
Adicional	0.27
Máximo	1.65

**Parágrafo 1.** Sin perjuicio de los cuadros de edificabilidad que hacen parte de la presente Resolución, entiéndase el beneficio del Macroproyecto por asunción de cargas generales, en la obtención de metros cuadrados adicionales sobre el área útil de las etapas 1 a la 4, de forma tal que los mismos podrán ser distribuidos entre todas las manzanas del Macroproyecto.

**Parágrafo 2.** En el evento en que en una manzana no se haga uso de la totalidad de los metros cuadrados máximos permitidos por el reparto de cargas, otra manzana podrá hacer uso de la diferencia de dichos metros cuadrados, pudiendo superar dicha manzana el índice máximo permitido.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

En todo caso no podrán superarse en toda el área del Macroproyecto los metros cuadrados totales aprobados con ocasión de la asunción de cargas generales.

### CAPITULO III ASUNCIÓN DE CARGAS GENERALES EN DESARROLLO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**ARTÍCULO 46. ASUNCIÓN DE CARGAS EN DESARROLLO DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En caso que los urbanizadores accedan al índice de construcción máximo, deberán asumir la totalidad de las cargas generales y adicionales, correspondientes a la cesión de suelo y ejecución de obras de la vía de la malla vial denominada Carrera 28 – Avenida Simón Bolívar, Avenida Farfán, Colector Margen Izquierda, Obras de Protección Margen Izquierda y al 50% de las Vías de Regularización.

En la siguiente tabla se establece el cálculo de los índices de construcción básico y máximo:

BOLSA DE METROS CUADRADOS PARA EL MACROPROYECTO	Área de Ocupación	Área de Construcción Básica	Área de Construcción Máxima
VIVIENDA		184.620 m <sup>2</sup>	211.920 m <sup>2</sup>
MIXTO		26.031 m <sup>2</sup>	29.553 m <sup>2</sup>
COMERCIO		11.547 m <sup>2</sup>	23.094 m <sup>2</sup>
TOTAL	112.883 m <sup>2</sup>	222.198 m <sup>2</sup>	264.567 m <sup>2</sup>
	I.O.	I.C.B.	I.C.M.
ÍNDICES / ÁREA ÚTIL	0,70	1,38	1,65

**Parágrafo.** Los urbanizadores accederán al índice de construcción máximo, en caso de que el municipio no cuente con los recursos que le permitan cubrir el costo de las obras de que trata el presente artículo.

**ARTÍCULO 47. POTENCIAL DE VIVIENDAS.** El Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE" establece un potencial de viviendas de 3.920 unidades distribuidas en las manzanas 1, 2, 4, 6, 7, 9 y 11, de las cuales 1.180 son unidades VIP, con un área mínima de 45 m<sup>2</sup>. En el evento que el urbanizador acceda a un índice adicional para uso de vivienda, de acuerdo con lo establecido en los artículos 45 y 46 de la presente Resolución, el potencial de viviendas podrá aumentar hasta en 580 unidades, de las cuales 180 serán Unidades VIP y podrán desarrollarse sobre el área útil requerida en las manzanas 5, 8 o 10, de conformidad con lo estipulado en el artículo 39 de la presente Resolución, para el desarrollo de suelo VIS y VIP. *e*

### CAPITULO IV GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

**ARTÍCULO 48. ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL MACROPROYECTO.** El Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE", de iniciativa privada, podrá contar con la participación del Gobierno Nacional y el apoyo del municipio de Tuluá.

El Macroproyecto cuenta con 161.261,93 m<sup>2</sup> de área útil para vivienda y otros usos, discriminados así: 107.579,35 m<sup>2</sup> para vivienda y 53.682,58 m<sup>2</sup> para otros usos. En cuanto a las viviendas y de

*d*

*✓*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

acuerdo con la modelación urbanística inicial presentada por el Urbanizador, se estima la construcción y venta de 3.920 viviendas de las cuales 1.180 son VIP y 2.740 son VIS.

Se estima que el Macroproyecto "CIUADAELA DEL VALLE", para la ejecución de la Unidad de Ejecución, tendrá un costo total de \$ 190.601.659.099 (pesos constantes 2011), correspondientes al valor de suelo, las obras de urbanismo de cargas generales y cargas locales y la construcción de 3.920 viviendas, de acuerdo con la modelación urbanística inicial.

El presupuesto incluye tanto los costos directos como los costos indirectos discriminados a continuación:

ÍTEM	%	VR. TOTAL
<b>VALOR DEL TERRENO</b>	<b>1,39%</b>	<b>\$ 2.581.000.000</b>
Afectaciones	0,44%	\$ 821.346.982
Cesiones	0,22%	\$ 417.020.779
Útil	0,72%	\$ 1.342.632.239
<b>URBANISMO</b>	<b>14,30%</b>	<b>\$ 26.562.537.926</b>
Cargas generales	4,24%	\$ 7.877.658.278
Cargas adicionales	1,74%	\$ 3.240.215.356
Cargas locales	6,09%	\$ 11.301.554.055
Costos indirectos	2,23%	\$ 4.143.110.237
<b>CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA</b>	<b>84,31%</b>	<b>\$ 156.583.160.666</b>
Costos directos	55,97%	\$ 103.951.346.911
Costos indirectos	28,34%	\$ 52.631.813.754
<b>SUBTOTAL COSTO</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 185.726.698.591</b>
Gastos Financieros	0,25%	\$ 455.960.507
Beneficios Aportante Lote	2,38%	\$ 4.419.000.000
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>		<b>\$ 190.601.659.099</b>

a. Presupuesto Obras Cargas Generales.

<b>Urbanismo</b>	
<b>Cargas Generales</b>	
COLECTOR MARGEN IZQUIERDA	\$ 1.081.429.783
OBRAS INTERIORES DE PROTECCIÓN MARGEN IZQUIERDA	\$ 2.448.274.611
CARRERA 28 - AV. SIMÓN BOLIVAR	\$ 1.258.106.503
AVENIDA FARFÁN - V-4/T-	\$ 877.632.131
DISEÑO y MOBILIARIO RECREACIÓN PASIVA - PARQUE LINEAL RÍO TULUÁ	\$ 1.603.853.311
DISEÑO y MOBILIARIO RECREACIÓN PASIVA - PARQUES LINEALES 1,2 y 3	\$ 268.872.127
DISEÑO y MOBILIARIO RECREACIÓN PASIVA - PARQUE LINEAL 4	\$ 339.489.812
<b>Subtotal Directos Cargas Generales</b>	<b>\$ 7.877.658.278</b>
<b>Indirectos Cargas Generales</b>	<b>\$ 1.455.791.250</b>
<b>Subtotal Cargas Generales</b>	<b>\$ 9.333.449.527</b>
<b>Cargas Generales - Adicionales</b>	

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

CARRERA 28 - AV. SIMÓN BOLIVAR - OBRA EXTERIOR	\$ 1.422.542.506
VÍAS DE REGULARIZACIÓN - (50%)	\$ 1.707.477.839
OBRAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN MARGEN IZQUIERDA	\$ 110.195.011
<b>Subtotal Directos Cargas Generales - Adicionales</b>	<b>\$ 3.240.215.356</b>
<b>Indirectos Cargas Generales - Adicionales</b>	<b>\$ 598.791.798</b>
<b>Subtotal Cargas Generales - Adicionales</b>	<b>\$ 3.839.007.154</b>

b. Presupuesto Obras Cargas Locales.

<b>Urbanismo Local</b>	
ACUEDUCTO - SUMINISTRO	\$ 449.777.897
ALCANTARILLADO - PLUVIAL, BOX COULVERT	\$ 566.204.949
ALCANTARILLADO - SANITARIO	\$ 1.094.814.024
REDES ELÉCTRICAS	\$ 1.070.720.190
VÍAS DE REGULARIZACIÓN - (50%)	\$ 1.707.477.839
VÍAS MALLA LOCAL	\$ 3.777.390.449
PRELIMINARES, CERRAMIENTOS y CERRAMIENTOS	\$ 227.269.342
PLAN DE MANEJO AMBIENTAL	\$ 2.407.899.363
<b>Subtotal Directos Urbanismo Local</b>	<b>\$ 11.301.554.055</b>
<b>Indirectos Urbanismo Local</b>	<b>\$ 2.088.527.189</b>
<b>Subtotal Urbanismo Local</b>	<b>\$ 13.390.081.244</b>

c. Presupuesto Construcción de Viviendas.

<b>Construcción (en función del esquema de gestión del MISN)</b>	
<b>Costos Directos de Viviendas</b>	
Apartamento VIS	\$ 77.159.973.533
Apartamento VIP	\$ 26.791.373.378
<b>Subtotal Costos Directos de Viviendas</b>	<b>\$ 103.951.346.911</b>
<b>Indirectos de Viviendas</b>	
Honorarios de Construcción	\$ 19.210.208.909,23
Estudios y Diseños, Administración y Comercialización	\$ 33.421.604.845
<b>Subtotal Indirectos de Viviendas</b>	<b>\$ 52.631.813.754</b>
<b>Subtotal Construcción (en función del esquema de gestión del MISN)</b>	<b>\$ 156.583.160.666</b>

d. Avalúo de Referencia.

De conformidad con lo prescrito en la Resolución No 103 de 2011 "Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional «CIUDADELA DE VALLE» en el Municipio de Tuluá, Departamento del Valle de Cauca" expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se procedió el 12 de agosto de 2011 a la realización del avalúo comercial del predio, el cual fue adelantado por la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz, con Registro de Avaluadores R.N.A. No. I 434. Con base en el citado avalúo, se fijó que el valor por metro cuadrado de terreno corresponde a OCHO MIL TRESCIENTOS

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

VEINTICINCO PESOS CON OCHENTA CENTAVOS (\$8.325,80). Por lo tanto, el valor estimado para las 31 Hectáreas de terreno, conforme con lo señalado en el avalúo que sirve de base para el presupuesto del proyecto, corresponde a la suma de DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA y UN MIL MILLONES DE PESOS (\$2.581.000.000.00). Para efectos de carga general, el valor del suelo corresponde al valor del citado avalúo.

**ARTÍCULO 49. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO.** Se proyecta que la totalidad de las obras del Macroproyecto se ejecutaran dentro de los cinco (5) años siguientes a partir de la fecha de adopción.

Urbanismo	2012	2013	2014	2015	2016
Etapa 1					
Etapa 2					
Etapa 3					
Etapa 4					

En el siguiente cuadro se presenta la proyección de inicio de construcción de las unidades de vivienda del Macroproyecto "CIUADELA DE VALLE":

Viviendas	2012	2013	2014	2015	2016
Etapa 1					
Etapa 2					
Etapa 3					
Etapa 4					

**ARTÍCULO 50. FLUJO DE FONDOS Y CIERRE FINANCIERO.** Para financiar la construcción de las 3.920 unidades de vivienda y de las cargas locales del urbanismo que plantea el Macroproyecto, se proponen diferentes fuentes de recursos como son:

1. La venta de las unidades privadas;
2. Aportes de capital del urbanizador;
3. Créditos de banca corporativa y banca constructor.

Para el Macroproyecto se definieron dos productos inmobiliarios "tipo" que responden a los segmentos de vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario, como se muestra en la siguiente tabla: *e*

Producto	Cantidad	Área Unidad	SMLMV	Valor 2011	Valor Est. 2015
Unidades VIS	2740	48 m <sup>2</sup>	95	\$ 50.882.000	\$ 60.957.000
Unidades VIP	1180	45 m <sup>2</sup>	70	\$37.492.000	\$ 44.915.000

El Flujo de Fondos y Cierre Financiero del Macroproyecto "CIUADELA DEL VALLE" es el siguiente:

ITEM	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
<b>INGRESOS POR VENTAS</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 9.622</b>	<b>\$ 44.353</b>	<b>\$ 52.289</b>	<b>\$ 51.473</b>	<b>\$ 39.448</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 197.185</b>
Venta Unidades VIS	\$ 0	\$ 3.786	\$ 32.000	\$ 38.977	\$ 38.280	\$ 26.373	\$ 0	\$ 139.417
Venta Unidades VIP	\$ 0	\$ 5.836	\$ 12.353	\$ 12.572	\$ 11.038	\$ 2.442	\$ 0	\$ 44.241
Venta de Lotes Urbanizados	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 740	\$ 2.155	\$ 10.633	\$ 0	\$ 13.528

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

ITEM	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
<b>EGRESOS</b>	<b>\$ 7.379</b>	<b>\$ 11.908</b>	<b>\$ 47.069</b>	<b>\$ 49.040</b>	<b>\$ 48.829</b>	<b>\$ 25.606</b>	<b>\$ 315</b>	<b>\$ 190.146</b>
Costo Lote	\$ 2.581	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 2.581
Beneficio Aportante Lote	\$ 4.419	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 4.419
Obras de Urbanismo	\$ 0	\$ 6.029	\$ 4.730	\$ 4.657	\$ 2.286	\$ 3.414	\$ 0	\$ 21.115
Costos Directos	\$ 0	\$ 3.083	\$ 25.886	\$ 27.655	\$ 26.588	\$ 14.691	\$ 0	\$ 97.903
Costos Indirectos	\$ 379	\$ 2.796	\$ 16.453	\$ 16.729	\$ 19.955	\$ 7.501	\$ 315	\$ 64.128
<b>EBITDA</b>	<b>-\$ 7.379</b>	<b>-\$ 2.285</b>	<b>-\$ 2.716</b>	<b>\$ 3.249</b>	<b>\$ 2.643</b>	<b>\$ 13.843</b>	<b>-\$ 315</b>	<b>\$ 7.040</b>
Retorno del IVA	\$ 0	\$ 0	\$ 336	\$ 869	\$ 899	\$ 814	\$ 416	\$ 3.332
<b>FLUJO DE CAJA LIBRE</b>	<b>-\$ 7.379</b>	<b>-\$ 2.285</b>	<b>-\$ 2.381</b>	<b>\$ 4.118</b>	<b>\$ 3.542</b>	<b>\$ 14.656</b>	<b>\$ 100</b>	<b>\$ 10.372</b>
Aportes del Urbanizador	\$ 7.546	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7.546
Recurso Municipio y/o Urbanizador	\$ 0	\$ 0	\$ 3.293	\$ 3.293	\$ 3.293	\$ 3.293	\$ 0	\$ 13.172
Desembolso de Deuda	\$ 0	\$ 3.011	\$ 5.529	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.541
Amortización Deuda	\$ 0	\$ 775	\$ 2.849	\$ 4.917	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 8.541
Devolución de Aportes	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 7.546	\$ 7.546
Pago Intereses	\$ 0	\$ 37	\$ 299	\$ 120	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 456
<b>FLUJO DE CAJA NETO</b>	<b>\$ 168</b>	<b>-\$ 85</b>	<b>\$ 3.293</b>	<b>\$ 2.374</b>	<b>\$ 6.835</b>	<b>\$ 17.949</b>	<b>-\$ 7.446</b>	<b>\$ 23.089</b>
<b>FLUJO CAJA NETO ACUM.</b>	<b>\$ 168</b>	<b>\$ 82</b>	<b>\$ 3.375</b>	<b>\$ 5.750</b>	<b>\$ 12.585</b>	<b>\$ 30.535</b>	<b>\$ 23.089</b>	

**ARTÍCULO 51. FUENTES Y USOS.** El consolidado de fuentes y usos de los recursos de carácter público y privado que se aplicarán en el Macroproyecto se consolidan en el siguiente cuadro:

ÍTEM	VR. TOTAL	ÍTEM	VR. TOTAL
<b>FUENTES</b>		<b>USOS</b>	
Venta Unidades VIS	\$ 139.416.680.000	Cargas Generales	\$ 9.333.449.527
Venta Unidades VIP	\$ 44.240.560.000	Cargas Adicionales	\$ 3.839.007.154
Venta Lotes Urbanizados	\$ 13.528.010.160	Cargas Locales	\$ 13.390.081.244
Recurso Municipio y/o Urbanizador	\$ 13.172.456.682	Construcción de Viviendas	\$ 156.583.160.666
Retorno del IVA	\$ 3.332.491.753	Costo Lote	\$ 2.581.000.000
		Intereses	\$ 455.960.507
		Beneficio Aportante Lote	\$ 4.419.000.000
		Utilidad	\$ 23.088.539.495
<b>SUBTOTAL FUENTES</b>	<b>\$ 213.690.198.594</b>	<b>SUBTOTAL USOS</b>	<b>\$ 213.690.198.594</b>
Desembolso de Deuda	\$ 8.540.516.716	Pago Deuda y Aportes	\$ 16.086.844.593
Aportes del Urbanizador	\$ 7.546.327.877		
<b>TOTAL FUENTES</b>	<b>\$ 229.777.043.188</b>	<b>TOTAL USOS</b>	<b>\$ 229.777.043.188</b>

Precios 2011.

Adicionalmente, el urbanizador podrá presentar el proyecto ante FONVIVIENDA para que se estudie la viabilidad de asignarle subsidios familiares de vivienda de conformidad con lo previsto en el Decreto 3450 de 2009, los cuales se ejecutarán a través del rubro de Macroproyectos, de conformidad con la normativa vigente. *e*

*d*

*L.*

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

## TÍTULO VI MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

**ARTÍCULO 52. LICENCIAS URBANÍSTICAS.** En aplicación de lo previsto en el artículo 1 del Decreto 3671 de 2009, los titulares del derecho de dominio de los predios que conforman el área del Macroproyecto solicitarán ante el curador urbano o la autoridad municipal competente, la aprobación del proyecto urbanístico general de la unidad de ejecución del Macroproyecto, así como la expedición de las licencias urbanísticas para la ejecución de las obras correspondientes de las etapas del Macroproyecto, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Resolución y en los términos del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o la sustituya.

**ARTÍCULO 53. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN.** Se deberá obtener la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Ejecución. Por cada etapa se deberá solicitar y obtener licencia de urbanización y de construcción, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o sustituya.

En todo caso, no podrá expedirse la correspondiente licencia de urbanización si los propietarios de los inmuebles que conforman cada etapa no acreditan la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios para la totalidad de los predios que hacen parte de la misma y los demás requisitos establecidos en la normativa vigente.

**ARTÍCULO 54. VIGILANCIA Y CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 1° de la Ley 810 de 2003, la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en la presente Resolución y en Plan de Ordenamiento del municipio, corresponde al alcalde municipal o a su delegado.

**ARTÍCULO 55. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.** De conformidad con lo previsto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, mediante la presente Resolución se concretan los motivos de utilidad pública, para la adquisición de inmuebles requeridos para el desarrollo y ejecución de las obras contempladas en el presente Macroproyecto, respecto de la Unidad de Ejecución, en los términos de la Ley 388 de 1997 y las normas que la adicionen, complementen o sustituyan.

**ARTÍCULO 56. INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.** En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanización, se delimitarán las áreas de cesión obligatoria destinadas a parques, plazas, vías vehiculares y peatonales y equipamientos, acotándose y amojonándose para cada unidad de ejecución de acuerdo con el plano topográfico incorporado.

En todo caso, la incorporación de áreas públicas deberá ceñirse estrictamente a lo previsto en los artículos 117 de la Ley 388 de 1997 y 51 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. La propiedad de las áreas de cesión que se destinen para espacio público debe transferirse al municipio de Tuluá cumpliendo con los requisitos legales para el efecto.

La entrega material de las áreas de cesión se adelantará de conformidad con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 57. PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la adopción del Macroproyecto "CIUDADELA DEL VALLE", constituye hecho generador de la participación en el efecto plusvalía. 

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando al índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

El área objeto de la participación en plusvalía será igual al número total de metros cuadrados de cada predio, luego de haberse descontado el área correspondiente a cesiones urbanísticas destinadas a espacio público y protección y soporte ambiental, así como el área de las afectaciones en razón de la red vial primaria y secundaria u otras obras públicas, tales como las correspondientes a redes primarias de servicios públicos.

El valor final del suelo se determina con base en el mejor aprovechamiento del suelo con la nueva normativa del suelo definida por la acción urbanística de su incorporación al suelo urbano (la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano) y se determina a través del valor residual como mejor aproximación a la incidencia del suelo en la estructura productiva del desarrollo inmobiliario.

#### TITULO VII DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 58. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, el Macroproyecto que se adopta con la presente resolución constituye determinante de ordenamiento de superior jerarquía, y en consecuencia el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Municipio de Tuluá, incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del Municipio los planos que hacen parte de la presente resolución.

En todo caso y mientras se incorporan los planos topográficos a la cartografía oficial, los Curadores Urbanos deben tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanización y/o construcción con sujeción a las disposiciones y cartografía de la presente resolución.

**ARTÍCULO 59. REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en la presente Resolución se registrarán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Tuluá, aprobado mediante Acuerdo No. 30 de 2000, como también el documento técnico de soporte que sustenta la presente resolución.

**ARTÍCULO 60. COMUNICACIÓN DE LA DECISIÓN.** Envíese copia del presente acto administrativo al municipio de Tuluá y a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.

**ARTÍCULO 61. VIGENCIA.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C. a los

03 AGO. 2012

  
**GERMAN VARGAS LLERAS**  
Ministro Vivienda, Ciudad y Territorio



"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

## ANEXO 1

FICHAS NORMATIVAS DE USO Y EDIFICABILIDAD, DE LAS MANZANAS E1, E2, E3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 Y M11 DEL MACROPROYECTO "CIUDELA DEL VALLE":

Equipamiento 1	
Área Neta (m2)	No Aplica
Área Útil (m2)	3.814,51
Altura máxima (pisos)	3 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3.00 m
Antejardín	4.00 m

Área de Actividad	Cesión Equipamientos
Zona	Cesión Equipamientos

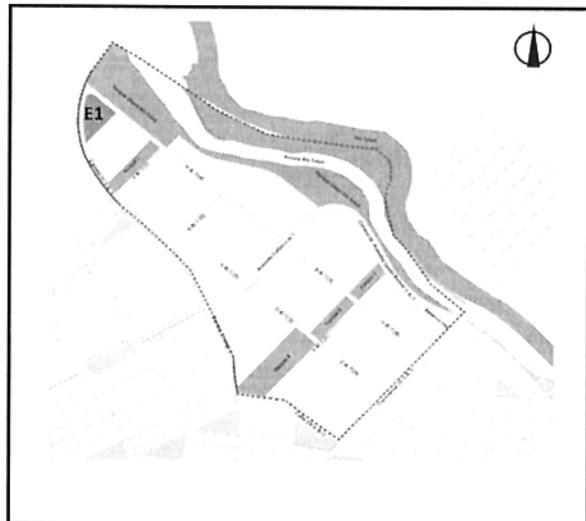
Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	1 por 180 m2
Visitantes vehículos	1 por 250 m2

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Institucional 1.1 (Escala Local): Todos los de este grupo.	Principal
Institucional 1.2 (Escala Zonal): Todos los de este grupo.	Principal
Institucional 1.3 (Escala Urbana): Todos los de este grupo.	Principal

Ficha: E1	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
<b>No Aplica</b>	
Indices / Área Útil	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
2.670	



## Condiciones para el desarrollo del uso:

Institucional 1.1, 1.2, 1.3:

- \* Se permite en la totalidad de las áreas destinadas para equipamientos públicos E-1, E-2 y E-3.
- \* En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
- \* Se permite como uso único o integrado a otros proyectos de uso institucional.
- \* Acceso vehicular únicamente por vía local.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Equipamiento 2	
Área Neta (m2)	No Aplica
Área Útil (m2)	4.214,72
Altura máxima (pisos)	3 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3.00 m
Antejardín	4.00 m

Ficha: E2	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
<b>No Aplica</b>	
Indices / Área Útil	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
2.950	

Área de Actividad	Cesión Equipamientos
Zona	Cesión Equipamientos

Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	1 por 180 m2
Visitantes vehículos	1 por 250 m2

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Institucional I.1 (Escala Local): Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.2 (Escala Zonal): Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.3 (Escala Urbana): Todos los de este grupo.	Principal



#### Condiciones para el desarrollo del uso:

Institucional I.1, I.2, I.3:

- \* Se permite en la totalidad de las áreas destinadas para equipamientos públicos E-1, E-2 y E-3.
- \* En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
- \* Se permite como uso único o integrado a otros proyectos de uso institucional.
- \* Acceso vehicular únicamente por vía local.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Equipamiento 3	
Área Neta (m2)	No Aplica
Área Útil (m2)	4.805,67
Altura máxima (pisos)	3 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3.00 m
Antejardín	4.00 m

Ficha: E3	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
<b>No Aplica</b>	
Indices / Área Útil	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
3.364	

Área de Actividad	Cesión Equipamientos
Zona	Cesión Equipamientos

Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	1 por 180 m2
Visitantes vehículos	1 por 250 m2

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Institucional I.1 (Escala Local): Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.2 (Escala Zonal): Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.3 (Escala Urbana): Todos los de este grupo.	Principal



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

Institucional I.1, I.2, I.3:

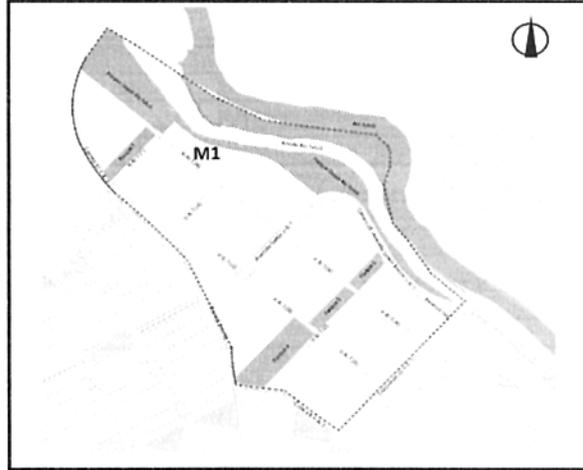
- \* Se permite en la totalidad de las áreas destinadas para equipamientos públicos E-1, E-2 y E-3.
- \* En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
- \* Se permite como uso único o integrado a otros proyectos de uso institucional.
- \* Acceso vehicular únicamente por vía local.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 1	
Área Neta (m2)	11.174,71
Área Útil (m2)	7.168,17
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M1	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
5.029	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
5.029	

Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial neta
Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas
Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	
Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica
Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

\* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 2	
Área Neta (m2)	22.939,43
Área Útil (m2)	14.714,81
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M2	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
10.323	
Indices / Área Útil <small>Nota 1</small>	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
10.323	

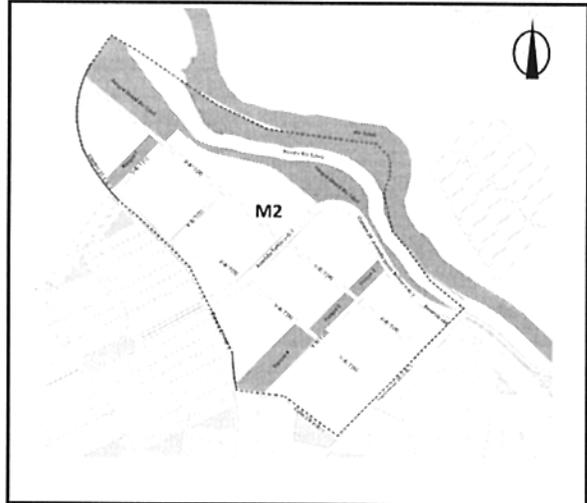
Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial con Comercio y Servicios

Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal
Comercio C.1 (Local): Todos los de este grupo.	Complementario
Comercio C.2 (Zonal): Todos los de este grupo, exceptuando los servicios turísticos.	Complementario



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

- \* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.
- \* Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar.
- \* Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar, con frente únicamente a la Avenida Farfán.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 3	
Área Neta (m2)	25.715,80
Área Útil (m2)	16.495,75
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	4,00 m

Ficha: M3	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
11.572	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
11.572	

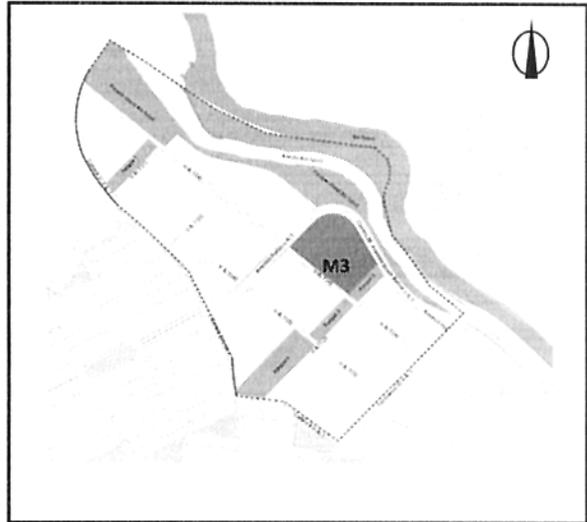
Área de Actividad	Urbana Integral
Zona	Grandes Superficies Comerciales

Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
1 cada 150 m2 de área vendible	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Comercio C.3 (Urbano): Todos los de este grupo.	Principal
Comercio C.2 (Zonal): Todos los de este grupo.	Complementario



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

- \* Comercio C.3: Se permite en la totalidad de la zona. Acceso vehicular únicamente por vía local.
- \* Comercio C.2: Se permite en la totalidad de la zona, como uso único o integrado al uso de Comercio C.3. Acceso vehicular únicamente por vía local.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 4	
Área Neta (m2)	16.230,91
Área Útil (m2)	10.411,54

Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial neta

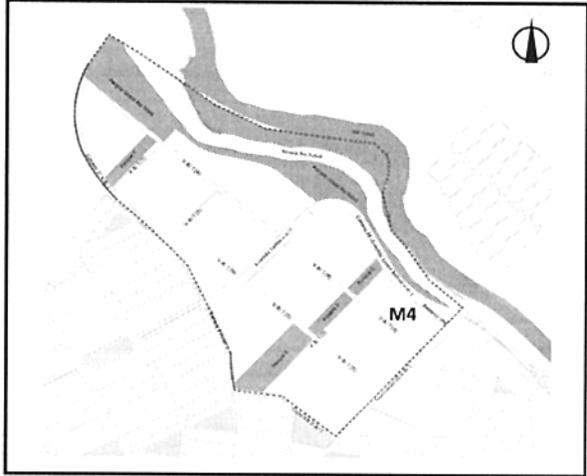
Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal

Ficha: M4	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
7.304	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
7.304	



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

\* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 5	
Área Neta (m2)	15.261,13
Área Útil (m2)	9.789,46
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M5	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
6.868	
Indices / Área Útil <small>Nota 1</small>	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
6.868	

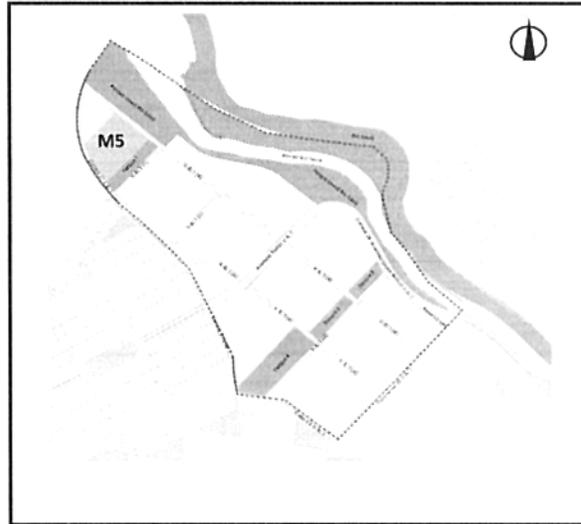
Área de Actividad	Urbana Integral
Zona	Múltiple

Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
1 cada 150 m2 de área vendible	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	1 por 180 m2
Visitantes vehículos	1 por 250 m2

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal
Institucional I.1: Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.2: Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.3: Todos los de este grupo.	Principal
Comercio C.1: Todos los de este grupo.	Complementario
Comercio C.2: Todos los de este grupo.	Complementario



#### Condiciones para el desarrollo del uso:

- \* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.
- \* Institucional I.1: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único o integrado a proyectos de vivienda multifamiliar.
- \* Institucional I.2 e I.3: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único en la manzana, no integrado al uso de vivienda multifamiliar.
- \* Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar o como uso único.
- \* Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar (exceptuando los servicios turísticos), o como uso único. Se permite únicamente con frente a vías vehiculares.

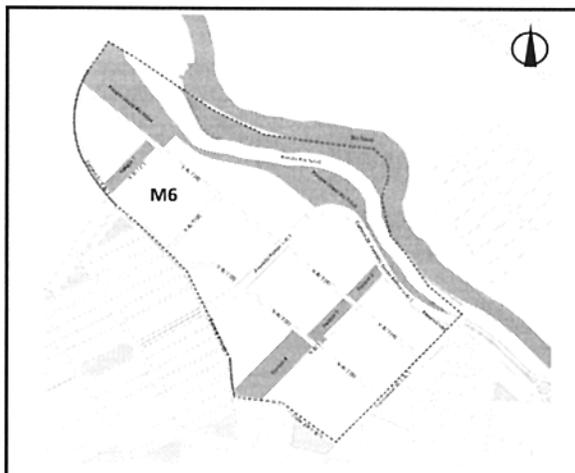
Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 6	
Área Neta (m2)	31.741,24
Área Útil (m2)	20.360,85
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M4	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
14.284	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
14.284	

Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial neta
<b>Estacionamientos Uso Residencial</b>	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas
<b>Estacionamientos Uso Comercio y Servicios</b>	
No Aplica	
<b>Estacionamientos Uso Institucional</b>	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica
<b>Usos permitidos</b>	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

\* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.

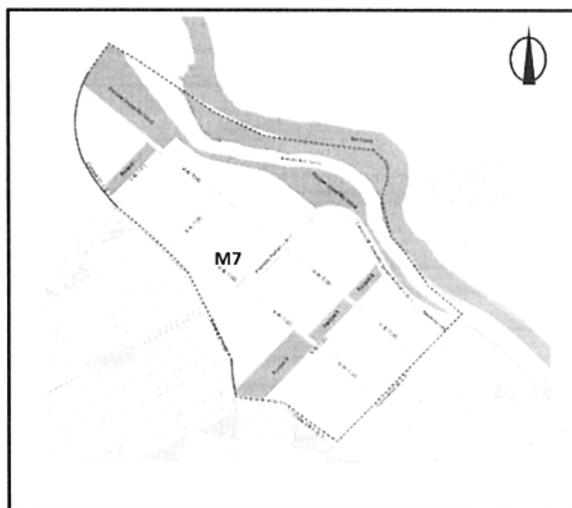
Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 7	
Área Neta (m2)	28.047,87
Área Útil (m2)	17.991,69
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M7	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
12.622	
Indices / Área Útil - Nota 5	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
12.622	

Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial con Comercio y Servicios
<b>Estacionamientos Uso Residencial</b>	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas
<b>Estacionamientos Uso Comercio y Servicios</b>	
No Aplica	
<b>Estacionamientos Uso Institucional</b>	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica
<b>Usos permitidos</b>	
<b>Uso</b>	<b>Clasificación</b>
Vivienda Multifamiliar	Principal
Comercio C.1 (Local): Todos los de este grupo.	Complementario
Comercio C.2 (Zonal): Todos los de este grupo, exceptuando los servicios turísticos.	Complementario



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

- \* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.
- \* Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar.
- \* Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar, con frente únicamente a la Avenida Farfán.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 8	
Área Neta (m2)	25.064,03
Área Útil (m2)	16.077,66
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M8	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
11.279	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
11.279	

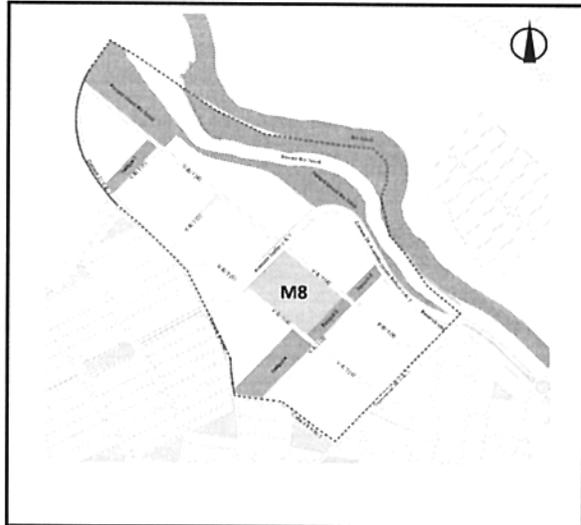
Área de Actividad	Urbana Integral
Zona	Múltiple

Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
1 cada 150 m2 de área vendible	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	1 por 180 m2
Visitantes vehículos	1 por 250 m2

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal
Institucional I.1: Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.2: Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.3: Todos los de este grupo.	Principal
Comercio C.1: Todos los de este grupo.	Complementario
Comercio C.2: Todos los de este grupo.	Complementario



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

- \* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.
- \* Institucional I.1: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único o integrado a proyectos de vivienda multifamiliar.
- \* Institucional I.2 e I.3: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único en la manzana, no integrado al uso de vivienda multifamiliar.
- \* Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar o como uso único.
- \* Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar (exceptuando los servicios turísticos), o como uso único. Se permite únicamente con frente a vías vehiculares.

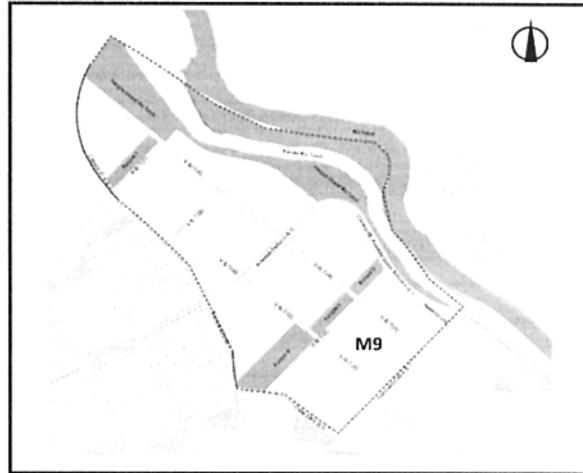
Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDADELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 9	
Área Neta (m2)	26.080,65
Área Útil (m2)	16.729,79
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M9	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
11.736	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
11.736	

Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial neta
Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas
Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
No Aplica	
Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica
Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

\* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUDELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 10	
Área Neta (m2)	17.646,69
Área Útil (m2)	11.319,71

Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Área de Actividad	Urbana Integral
Zona	Múltiple

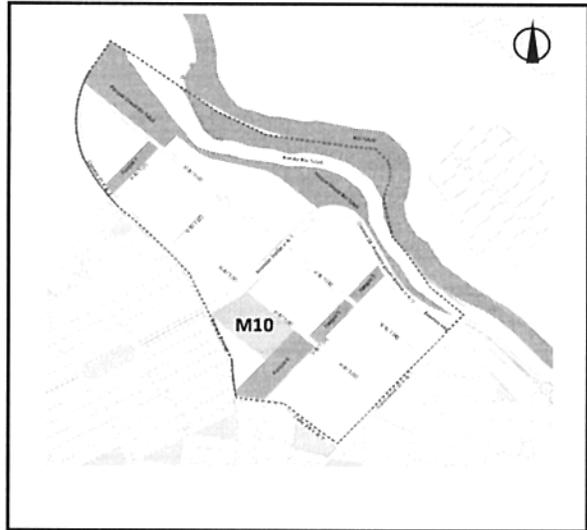
Estacionamientos Uso Residencial	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas

Estacionamientos Uso Comercio y Servicios	
1 cada 150 m2 de área vendible	

Estacionamientos Uso Institucional	
Privados vehículos	1 por 180 m2
Visitantes vehículos	1 por 250 m2

Usos permitidos	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal
Institucional I.1: Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.2: Todos los de este grupo.	Principal
Institucional I.3: Todos los de este grupo.	Principal
Comercio C.1: Todos los de este grupo.	Complementario
Comercio C.2: Todos los de este grupo.	Complementario

Ficha: M10	Mayo de 2012
Indíces / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
7.941	
Indíces / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
7.941	



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

- \* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.
- \* Institucional I.1: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único o integrado a proyectos de vivienda multifamiliar.
- \* Institucional I.2 e I.3: En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Se permite como uso único en la manzana, no integrado al uso de vivienda multifamiliar.
- \* Comercio C.1: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar o como uso único.
- \* Comercio C.2: Se permite en el primer piso de proyectos de vivienda multifamiliar (exceptuando los servicios turísticos), o como uso único. Se permite únicamente con frente a vías vehiculares.

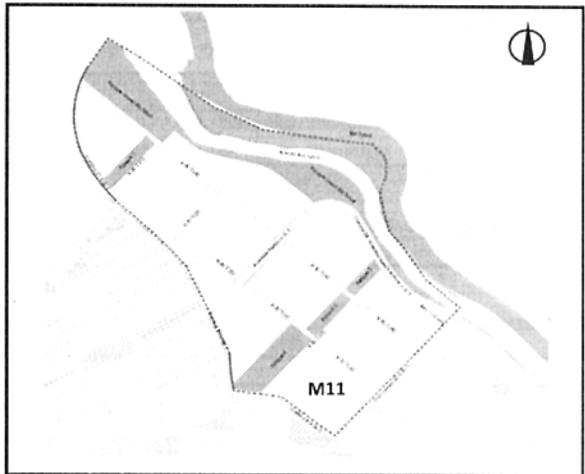
Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.

"Por medio de la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "CIUADAELA DEL VALLE" en el municipio de Tuluá, departamento del Valle del Cauca"

Manzana 11	
Área Neta (m2)	31.494,38
Área Útil (m2)	20.202,50
Altura máxima (pisos)	5 + Piso no habitable
Semisótano	Se permite
Sótano	Se permite
Voladizo máximo	No se permite
Aislamiento entre edificaciones	1/3 de la altura de la edificación más alta
Aislamiento contra predios vecinos	3,00 m
Antejardín	3,00 m

Ficha: M11	Mayo de 2012
Indices / Área Neta	
I.O.	
0,45	
Área ocupada máxima m2	
14.172	
Indices / Área Útil - Nota 1	
I.O.	
0,70	
Área ocupada máxima m2	
14.172	

Área de Actividad	Residencial
Zona	Residencial neta
<b>Estacionamientos Uso Residencial</b>	
Privados vehículos	1 por 5 viviendas
Visitantes vehículos	1 por 20 viviendas
<b>Estacionamientos Uso Comercio y Servicios</b>	
No Aplica	
<b>Estacionamientos Uso Institucional</b>	
Privados vehículos	No Aplica
Visitantes vehículos	No Aplica
<b>Usos permitidos</b>	
Uso	Clasificación
Vivienda Multifamiliar	Principal



**Condiciones para el desarrollo del uso:**

\* Vivienda Multifamiliar: se permite en la totalidad de la zona.

Nota 1: Los índices sobre área útil están aproximados a dos (2) decimales.