



MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN NÚMERO (1687)

3 de Septiembre de 2009

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”

LA VICEMINISTRA DE AMBIENTE ENCARGADA DE LAS FUNCIONES DEL DESPACHO DEL MINISTRO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, el artículo 12 del Decreto 4260 de 2007, y

C O N S I D E R A N D O:

I. Que en relación con la política nacional urbana:

1. El Plan Nacional de Desarrollo 2006 – 2010 incorporó dentro de los Programas Integrales de Ciudades Amables la figura de Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN, definidos como el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial, de determinados municipios, distritos o regiones del país.
2. Los Macroproyectos de Interés Social Nacional son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional con el fin de aumentar la oferta de suelos urbanizables 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.
3. Los Macroproyectos de Interés Social Nacional tienen por objeto promover la ejecución de operaciones urbanas integrales, en concordancia con las metas y objetivos de la Visión Colombia 2019, que definieron los siguientes propósitos de largo plazo a 2019:
 - 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 del Gobierno Nacional para la generación de empleo y superación de la pobreza, con el aumento del número de ocupados en el sector de la Construcción.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

- 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 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.

II. Que en relación con la situación social, económica y urbanística del Municipio de Soacha (Cundinamarca) es necesario señalar lo siguiente:

1. Que respecto del Déficit Cualitativo de Vivienda de Interés Social, el Municipio de Soacha tiene carencias a nivel de mejoramiento en cuanto a infraestructura vial, equipamientos, parques y zonas de esparcimiento las cuales son muy precarias tal y como se señaló en el Documento Resumen del Diagnostico del Plan de Ordenamiento Territorial (1999) del Municipio de Soacha.
2. Que el desarrollo del municipio ha ocurrido bajo un crecimiento extensivo, de un bajo promedio de altura y con muy malas condiciones en casi la cuarta parte de las viviendas del Municipio, según lo indica la Alcaldía del Municipio de Soacha en el diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Que según el censo Experimental de Soacha del año 2003 y el Censo de 2005 efectuado por el DANE, el 33% de la población total del municipio vive en arriendo o subarriendo y el 99% de esta población se encuentra ubicada en la cabecera municipal.
4. Que la localización del Macroproyecto propuesto en el Municipio de Soacha obliga a realizar el análisis del déficit cuantitativo, incluyendo la ciudad de Bogotá, que según el Censo del 2005 es de 243.652 hogares, que representan el 12,6 % del 1.931.372 hogares existentes en la ciudad de Bogotá D.C. para 2005.
5. Que en el Acuerdo 018 del 2008, por medio del cual se adoptó el Plan de Desarrollo del Municipio de Soacha Año 2008-2011 “Soacha para Vivir Mejor”, se efectuó el siguiente análisis respecto de la situación de vivienda del Municipio:

“El diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio de Soacha tiene una particular complicación por las características propias del urbanismo y la tipología habitacional existente. Una de las características habitacionales del municipio, es la inexistencia de los estratos de altos ingresos en su interior y la fuerte presencia de los estratos uno y dos, que se expresa en la mancha urbana por medio de altos índices de necesidades básicas insatisfechas reflejados en la calidad de la vivienda y en la inexistencia de algún servicio básico.

El segundo problema que existe para la evaluación de la vivienda en el municipio es la situación de la propiedad y su tenencia segura, por las condiciones propias del origen de los procesos de urbanización que ha tenido el área urbana del municipio. La presencia de la urbanización informal, como fuente básica de producción de tierra urbana en el municipio, especialmente en las áreas adyacentes a zonas de fuerte crecimiento urbano de Bogotá, las zonas de Altos de Cazucá y Ciudadela Sucre en el área nororiental del municipio y del desborde de Bosa y Kennedy en el noroccidente, reproduce la situación de precariedad de títulos e inexistencia de espacios públicos,

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

condiciones propias de ésta forma de urbanización, con los efectos que ello tiene para la calidad de vida de las comunidades que se asientan en estos desarrollos ilegales.

Un tercer problema que afecta la vivienda en el municipio es su localización en zonas altamente degradadas o en condiciones de riesgo, que obligan al gobierno municipal a emprender procesos de desalojo y reubicación, con los costos implícitos que ello conlleva.

Un último problema se refiere al papel que juega el municipio en la conformación de la ciudad región, especialmente en relación con la oferta de vivienda para la población de desborde de la capital. Es decir, si en el pasado reciente parte importante del crecimiento de Soacha se explicó como efecto del movimiento migracional de las ciudades menores y del campo hacia Bogotá, en el futuro próximo la explicación se va a encontrar en la necesidad de localizar población de Bogotá en sus áreas aledañas, dado las tasas de crecimiento poblacional de la urbe y a que en la ciudad capital no existe suelo urbano para su localización.

El déficit cuantitativo de vivienda para el municipio, calculado como la diferencia entre el número total de hogares en comparación con el número de viviendas existente, es de 13.868 viviendas.

Las viviendas con calidad buena en paredes y pisos no se consideran que representen ningún déficit habitacional. En el municipio representan el 58% del total del parque habitacional del municipio. Las viviendas de calidad aceptables son espacios habitacionales que requieren algún grado de mejoramiento, bien en paredes o pisos y representan el 37,42% de toda la vivienda del municipio. La calidad de vivienda inadecuada muestra viviendas precarias que definitivamente no tienen condiciones dignas de habitabilidad. Estas representan el verdadero déficit cualitativo de vivienda y requieren acciones urgentes para que la población que habita en ellas tenga condiciones siquiera aceptables en sus condiciones de vida y reproducción. En la medición realizada corresponden a un total de 3.580 viviendas, que representan el 4,5% de las viviendas existente en el municipio.

Con relación al hacinamiento, en la medición que se realizó con base en el Censo nacional de población y vivienda de 2005, se encontró que en el municipio existían 20.649 hogares en hacinamiento, de los cuales un porcentaje muy alto de ellos, el 92,8%, lo estaban en hacinamiento crítico; los hogares en hacinamiento, tanto crítico como moderado, representa el 19,6% de todos los hogares que habitan en Soacha. Lo anterior pone de presente que el parque habitacional del municipio no sólo presenta problemas por su calidad, por el acceso a los servicios públicos básicos, sino también porque su tamaño es inadecuado para la estructura familiar existente.

A manera de síntesis se puede señalar que el municipio no sólo presenta un faltante de vivienda de 13.868 viviendas, sino que además alrededor del 20% del parque habitacional con que cuenta, que representa cerca de 17.553 viviendas, tiene deficiencias cualitativas y 20.649 hogares viven en condiciones de hacinamiento, entre crítico y moderado, lo que pone de presente que la política habitacional del municipio no puede centrarse exclusivamente en vivienda nueva, sino también en una política integral que promueva el mejoramiento tanto de la vivienda como del hábitat en su conjunto.”

Y en lo referente a la situación del espacio público del municipio se señaló lo siguiente:

“Una de las mayores falencias urbanas del municipio lo constituye el espacio público peatonal, recreativo y de esparcimiento. Tal situación se debe a la falta de una cultura social centrada en la utilización del tiempo de ocio, en los hábitos de socialización, en las limitaciones económicas de los procesos de urbanización y sobretodo en la ausencia de una política coherente de desarrollo equilibrado y sostenible.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

El modelo de crecimiento regional multiplica los factores de inequidad necesarios para un correcto desarrollo, ofertando al territorio regional las infraestructuras que facilitan la producción, pero concentrando los servicios y equipamientos sociales más difíciles de obtener. Mientras que en Bogotá los indicadores de espacio público crecen y alcanzan los estándares adecuados, en Soacha y en el resto de municipios se acentúa la falencia y cubrimiento de éstos.

Una de las mayores falencias en el municipio es la de espacio público de encuentro y esparcimiento y los existentes son pocos y no presentan las condiciones para ser espacios verdes que cumplan una labor ecológica, social y paisajística, por lo cual se requiere trabajar en su embellecimiento y arborización.

En este sentido tenemos que los indicadores generales de espacio público para el municipio muestran un indicador sumamente bajo, de apenas 1,9 m² por habitante, casi la décima parte de lo que se requeriría de acuerdo a estándares internacionales y de algo más de 12 m² por habitante de espacios peatonales, apenas regular de acuerdo a las mismas medidas.

La situación es aún más delicada si se tiene en cuenta la calidad y la proporción de espacio público para los diferentes grupos sociales. En general los pocos parques y sitios de encuentro y esparcimiento apenas superan la consideración del área como espacio libre, aunque en algunas localizaciones se cuenta con un mínimo amoblamiento urbano.”

6. Que en el artículo 33 (Metas de Proyectos) del Acuerdo 308 de 2008 (Junio 9) del Concejo Distrital de Bogotá D.C. “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D. C., 2008 – 2012 “Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor” se señalan las siguientes metas para el Proyecto Hábitat Región: “Habilitar 214 hectáreas con troncales de acueducto y alcantarillado en el Macroproyecto Soacha, Generar 20.000 VIS a través del Macroproyecto Soacha” y respecto del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado se indicó lo mismo.
7. Que de igual forma, la Ordenanza Departamental No. 009 de Junio 11 de 2008 “Por la cual se adopta el plan departamental de desarrollo 2008 -2012 “Cundinamarca Corazón de Colombia” en el subprograma 7.2 denominado nuevos techos para la equidad se señaló: “se apoyará y promoverá, de manera concertada y en coordinación con la Región Capital, el desarrollo de macroproyectos de vivienda y modelos de habitabilidad tipo “Ciudad Salitre”, complementados con dotación de infraestructura urbanística y de los equipamientos comunitarios que toda colectividad requiere para su desarrollo social y su adecuada interrelación con el entorno.” Y en las metas del subprograma se establece el promover y gestionar el desarrollo de 2 macroproyectos habitacionales.
8. Que en cuanto a dinámica poblacional, Soacha es el Municipio con mayor población en la sabana de Bogotá con 402.000 Hab. (Censo DANE 2005), proyectados 444.612 Hab. a 2009, y que dada su cercanía con el Distrito Capital, es estratégico el desarrollo de vivienda para los estratos 1, 2, 3;
9. Que Soacha es el Municipio que cuenta con el mayor déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda frente al resto del Departamento de Cundinamarca y la ciudad de Bogotá D.C., por lo que es imperioso establecer de manera inmediata soluciones de vivienda de interés social;
10. Que el déficit total de vivienda en Soacha es del 35,11%, lo que afecta a 36.867 hogares, de los cuales tienen déficit cuantitativo 17.552 hogares y déficit cualitativo 19.315. (Documento Política de Asentamientos Humanos de Soacha. Alcaldía Municipal – PNUD 2009).

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

11. Que una tercera parte de Soacha presenta distintos grados de amenaza por fallas geológicas, deslizamientos e inundaciones, lo cual afecta a una cuarta parte de la población que debe ser reasentada. (Documento Política de Asentamientos Humanos de Soacha. Alcaldía Municipal – PNUD 2009).

III. Que en relación con el impacto del Macroproyecto Ciudad Verde en el ordenamiento de Soacha y su conectividad con el ordenamiento de Bogotá se advierte que:

1. El Macroproyecto Ciudad Verde, mantiene elementos esenciales para la conectividad vial y de infraestructura de servicios públicos con relación a las proyecciones tanto del Municipio de Soacha como del Distrito de Bogotá.
2. El Macroproyecto Ciudad Verde, como operación estratégica a gran escala, contribuirá a la formación de un modelo regional que equilibre la generación de espacio público adecuado al número de habitantes que se beneficiarán de las soluciones de vivienda y otros usos.
3. La generación de los elementos de cargas generales y cargas locales se logra a través de procesos adecuados de reparto de cargas y beneficios, por virtud de los cuales se garantiza la articulación entre los espacios públicos, los equipamientos comunales y las áreas útiles resultantes para el desarrollo por construcción de los productos de vivienda y otros usos.
4. El Macroproyecto Ciudad Verde, surge como una respuesta a la problemática social y habitacional que enfrenta especialmente el Municipio de Soacha, y la Ciudad – Región Bogotá y se identifica con los programas de lucha contra la pobreza extrema que han iniciado instituciones públicas y privadas a nivel local, regional y nacional, para la reubicación de hogares que se encuentran localizados en las zonas de alto riesgo no mitigable, la atención a la población en situación de desplazamiento y mitigación parcial del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda del Municipio.
5. El modelo de ciudad a desarrollar en el área del macroproyecto aportará a los déficit de espacio público y equipamientos existentes, en el municipio de Soacha y dentro de su área de influencia (v.g. la Localidad de Bosa en Bogotá) y permitirá la conectividad por el occidente desde y hacia Soacha con Bogotá a través de la ampliación de la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Terreros.
6. Las viviendas generadas, complementadas con los usos de comercio, servicios e industria y equipamientos públicos y privados, permitirá el desarrollo de un sector de ciudad con desplazamientos cortos entre la vivienda y los sitios de trabajo, dentro del macroproyecto o hacia otras zonas industriales y comerciales existentes en el área de influencia.
7. El Macroproyecto genera una programación de suelo para la construcción del urbanismo y de las viviendas resultantes, que se articula con los programas de inversión pública para malla vial arterial e infraestructura matriz de servicios públicos, de tal manera que se garantice un desarrollo armónico con las estructuras públicas requeridas para la atención de las necesidades de la vivienda.
8. La localización del suelo destinado al Macroproyecto Ciudad Verde presenta estratégicamente la unión de los perímetros urbanos del Distrito Capital y de Soacha, de tal manera que impide procesos de conurbación o de desarrollos subnormales que atenten contra la planeación ordenada de las dos entidades territoriales.

IV. Que en relación con los impactos ambientales y de sostenibilidad que pueda generar el Macroproyecto se advierte que:

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

1. Que en términos generales se observa una fuerte intervención antrópica del área del proyecto debida a la producción agropecuaria; debido a esto, se puede observar un paisaje de llanuras cubiertas de pastos manejados para la producción pecuaria y filas de árboles de eucalipto; en la zona de lomas el paisaje cambia presentando características muy diferentes a la zonas planas.
2. Que los terrenos se encuentran cubiertos con una cobertura vegetal arbórea caracterizada por árboles de eucalipto plantados a manera de cercas vivas, como demarcadores viales, y pasto manejado para la producción vacuna lechera. Así mismo los árboles presentan muerte en pie y muerte descendente en un alto porcentaje que llega aproximadamente al 50%. Fitosanitariamente los Eucaliptos presentan en un alto porcentaje el síntoma de la gomosis en sus fustes.
3. Que la continua intervención humana ha modificado profundamente la vegetación original y por ello muchas especies vegetales nativas desaparecieron.
4. Que por ser este sector de estudio un área tan intervenida, se reduce la presencia de especies de avifauna, reptiles, mamíferos etc. que deban ser protegidas.
5. Que el Documento Técnico de Soporte establece lineamientos para el manejo de la cobertura vegetal existente, el manejo ambiental para las actividades de adecuación y construcción y para el manejo ambiental durante la operación de Ciudad Verde.
6. Que en lo concerniente a los aspectos de hidrología, los estudios técnicos que hacen parte del Documento Técnico de Soporte, se recomendó lo siguiente:
 - La zona en la cual se desarrollará Ciudad Verde es una zona baja con la elevación del terreno por debajo de los niveles máximos de las corrientes de agua vecinas. Esta zona está protegida por los jarillones construidos por la CAR en el río Bogotá en la década del 80 y por los jarillones del río Tunjuelo y del canal Tibanica Bombeo construidos recientemente por la EAAB.
 - La zona no ha presentado inundaciones desde la construcción de los jarillones del río Bogotá por parte de la CAR.
 - El riesgo de la zona en relación con las inundaciones es mitigable.
 - Con las obras de adecuación hidráulica del río Bogotá, efectuadas por la CAR, se eliminará el riesgo de inundación de toda la zona aledaña al río Bogotá. El área del Macroproyecto se verá directamente beneficiado por estas obras.
 - Para completar la seguridad al área del Macroproyecto, se deberán construir jarillones a lo largo del río Soacha y del canal Tibanica Gravedad. Estos jarillones complementan las obras de la CAR en el caso que estas no incluyan las obras en los afluentes al río Bogotá.
 - Las obras que adelanta la EAAB ofrecen la infraestructura necesaria y suficiente para el drenaje de las aguas residuales de Ciudad Verde.
7. Que el estudio paisajístico presentado para la formulación, establece lineamientos específicos de los elementos que deben ser preservados y lineamientos para la nueva propuesta de estructura del paisaje de Ciudad Verde.
8. Que respecto del estudio arqueológico, se determinó lo siguiente: *“(…) el área del Macroproyecto ha sido fuertemente intervenida antrópicamente, con el fin de adecuar tal planicie a una vocación agropecuaria. Lo anterior permite sugerir que éstas actividades de adecuación (que se estiman llevan más de cien años) han podido deteriorar u ocultar posibles adecuaciones hidráulicas prehispánicas observables en otras áreas del río Bogotá, con características similares a las del área de estudio. (...)*

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

la visita técnica o salida de campo, permitió localizar un bloque errático que exhibe una pictografía, cuyo estado de preservación hace necesario adelantar actividades registro, levantamiento y conservación.”

9. Que conforme a lo establecido en la Ley 99 de 1993 y el Decreto 1220 de 2005, no se requieren licencias ambientales para ninguno de los usos planteados para la ejecución de este Macroproyecto. Por otra parte, como quiera que la prestación de los servicios públicos domiciliarios en materia de acueducto y alcantarillado serán prestados por la EAAB, el desarrollo del Macroproyecto no requiere permisos de captación de aguas o de vertimientos especiales toda vez que la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado estará a cargo de la EAAB, y por tanto el único permiso ambiental requerido para la etapa de ejecución será el de aprovechamiento forestal necesario para la tala de árboles, para cuyo efecto el Estudio Ambiental que hace parte de la presente Resolución establece las condiciones que debe tener en cuenta la autoridad ambiental para otorgar dicho permiso.

V. Que en los asuntos referentes a la administración y gestión del Macroproyecto Ciudad Verde a través de una fiducia mercantil y la participación de FONVIVIENDA, en el mismo, se advierte:

1. Que es función principal del Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA, el realizar las actividades necesarias para la habilitación de suelos urbanizados y el desarrollo de Macroproyectos de Interés Nacional, de conformidad con lo ordenado por el artículo 82 de la Ley 1151 de 2007;
2. Que de conformidad con el inciso 2 del artículo 36 de la ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada o por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado;
3. Que para la ejecución de Macroproyectos de Interés Social Nacional las autoridades nacionales y territoriales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes podrán ser fideicomitentes y en los que, las entidades y particulares aportantes podrán percibir derechos de participación del fideicomiso, de acuerdo con lo señalado por el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007;
4. Que de conformidad con lo autorizado por el inciso 2 del artículo 14 del Decreto Reglamentario 4260 de 2007, el manejo de los recursos para la ejecución de los macroproyectos a cargo de FONVIVIENDA podrá ser contratado total o parcialmente mediante contratos de fiducia mercantil, encargo fiduciario, fondos fiduciarios, de mandato, convenios de administración y demás negocios jurídicos que sean necesarios, así como gerencias de proyectos o patrimonios autónomos.
5. Que por disposición del artículo 15 del Decreto 4260 de 2007, el Gobierno Nacional podrá financiar directamente o bajo esquemas de participación público-privada los Macroproyectos y contratar las actividades relacionadas con la gerencia, supervisión y seguimiento de cada uno de ellos y que de acuerdo a la misma norma, para cuyos efectos, está facultado para celebrar contratos de fiducia mercantil, en calidad de fideicomitentes y/o beneficiarios en los que además podrán ser aportantes los particulares y percibir derechos de participación del fideicomiso”;
6. Que la Ley 49 de 1990, la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997, la Ley 546 de 1999, la Ley 789 de 2002, el Decreto 1354 de 2002, la Ley 812 de 2003, el Decreto 2420 de 2001, el Decreto 975 de 2004, el Decreto 3169 de 2004, el Decreto 3702 de 2006, el Decreto 3980 de 2006, el Decreto 378 de 2007, el Decreto 4466 de 2007 y demás normas concordantes y complementarias regulan todos los aspectos inherentes a la

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

definición, postulación, asignación y efectividad del Subsidio de Vivienda Familiar de Vivienda de Interés Social;

7. Que el título XVIII del Libro IV del Código Civil y el título XI del Libro IV del Código de Comercio regulan el objeto, la finalidad, la celebración, la ejecución, el cumplimiento, la terminación, la liquidación y los efectos frente a terceros del Contrato de Mandato, así como los derechos y las obligaciones de Mandante y Mandatario;
8. Que el título XIII del libro IV del Código de Comercio regula el objeto, la finalidad, la celebración, la ejecución, el cumplimiento, la terminación y la liquidación de los contratos de fiducia mercantil, así como los derechos y las obligaciones del Fiduciante, el Fiduciario y el Beneficiario;
9. Que el capítulo VII de la Parte Primera del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero establece las operaciones autorizadas para las Sociedades Fiduciarias como entidades sometidas a la vigilancia de la Superintendencia Financiera; los capítulos I, II y III de la Parte Quinta de la misma codificación y el Decreto Reglamentario 2175 de 2007, determinan las “Disposiciones relativas a las operaciones de las Sociedades Fiduciarias”, las “Normas sobre el Fideicomiso de Inversión” y la “Reglamentación Específica de los Fondos Comunes Ordinarios de Inversión” y el Decreto Reglamentario 1049 de 2006, regula, entre otros aspectos, los derechos y deberes del Fiduciario;
10. Que de conformidad con lo señalado en Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de julio 20 de 2.008, expediente 1999-01458-01, Sala de Casación Civil, M.P. William Namen Vargas, *“la fiducia mercantil en todas las hipótesis implica la transferencia de la propiedad, la constitución de un patrimonio autónomo y su destinación o afectación a la finalidad fiduciaria”*;
11. Que la Superintendencia Financiera, a través de la Circular Externa 46 de 2.008, modificatoria del título V de la Circular Básica Jurídica, ha enunciado y definido los tipos de negocios fiduciarios que habitualmente celebran las Sociedades Fiduciarias, refiriéndose en forma expresa, entre otros, a la “Fiducia inmobiliaria de Administración y Pagos”, a la “Fiducia de Administración” en su específica modalidad de “Administración y pagos”, a la “Fiducia en Garantía propiamente dicha” y a la “Fiducia en Garantía y Fuente de Pagos”;

VI. Que en relación con el trámite de identificación, determinación y formulación del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde”, de conformidad con el Decreto 4260 de 2007, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Identificación y determinación:

Que el 18 de Febrero de 2008, José Hernán Arias Arango representante legal de la Sociedad Amarillo S.A. y apoderado especial de los propietarios, San José Sayer Mejía y Cía. S. en C., Pedro Miguel Navas Sanz de Santamaría, Georgina Mariana Reyes de Navas, María Cecilia Navas Sanz de Santa María, Sixta Tulia Gómez de Navas, María Isabel Navas de Navas, Mónica Esther Rothlisberger de Navas, Eduardo Navas Sanz de Santamaría, Pablo Navas Sanz de Santamaría, María Cecilia Sanz de Santamaría, Palos S.A. en liquidación, Participaciones Ltda., José Navas Sanz de Santamaría, Agropecuaria e Inversiones Penta Ltda., Guillermo Sanz de Santamaría, Manuel Antonio Cuellar Cuéllar, Santiago Cuéllar Cuéllar, Grupo Tierra Negra S.A., Juan Ramón Triviño Gutiérrez, Luís Alberto Triviño Gutiérrez e Inversiones Los Sauces Bermúdez & Cia S.C.A., sugirió al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, la identificación y determinación del Macroproyecto Ciudad Verde, cumpliendo con todas las condiciones que para el efecto señala el Decreto 4260 de 2007.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Que una vez realizadas las consideraciones con relación al cumplimiento de las condiciones señaladas en el Artículo 5° del Decreto 4260 de 2007 frente a la dinámica poblacional, el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de interés social y el impacto territorial de la intervención, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través de la Resolución 1577 del 10 de Septiembre de 2008, anunció el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha (Cundinamarca), con una delimitación preliminar para un área aproximada de 248 Ha., conformada por los predios señalados en la citada resolución.

Que por virtud de las evaluaciones técnicas realizadas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, se modificó el anuncio del macroproyecto a través de la resolución No. 0318 del 18 de Febrero de 2009, adicionando otros predios, con el objeto de conformar un área homogénea de aproximadamente 325 ha, previa presentación de los poderes especiales otorgados para el efecto por los propietarios de los nuevos predios involucrados, a saber, Manuel Antonio Cuéllar Cuéllar, Luis Alberto Triviño Gutiérrez y Panaia S.A.

2. Presentación de los estudios para la formulación del Macroproyecto:

Que mediante comunicaciones con fechas: Octubre 8 de 2008, Diciembre 4, 12, 17, 22 de 2008, Enero 19 y 27 de 2009, Febrero 3, 13, 20, 24 y Abril 23 de 2009, la sociedad Amarillo S.A. presentó al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial los siguientes estudios ambientales, técnicos y financieros correspondientes y la propuesta de estructura urbana con base en los cuales el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial adelantó la formulación del Macroproyecto Ciudad Verde, según lo establecido por los artículos 9 y 10 del Decreto 4260 de 2007:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| • Levantamiento topográfico. | Wilches & Cia. Ltda. |
| • Estudio de geología y suelos. | Alfonso Uribe y Cia. |
| • Estudio de hidrología y diseño conceptual de los sistemas de drenaje pluvial y sanitario. | Escala Ingeniería y Proyectos. |
| • Estudio Ambiental | Línea Arquitectura Paisajismo Ltda. |
| • Estudio paisajístico | Grupo Verde Ltda. |
| • Estudio arqueológico | Lenin Pescador y colaboradores |
| • Diseño conceptual sistema de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario | Hidráulica y urbanismo Ltda. |
| • Diseño Eléctrico | Cointelco |
| • Estudio de tránsito y vías | Icovias |
| • Presupuesto | Gómez Zuluaga Villegas |
| • Avalúos de referencia. | Fonnegra Gerlein S.A. |

Que dentro del trámite de formulación del Macroproyecto se obtuvieron de parte de las empresas de servicios públicos las viabilidades de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los siguientes oficios:

1. Acueducto y Alcantarillado pluvial y sanitario: Oficio No. 35300-2009-410 de febrero 20 de 2009 expedido por la EAAB ESP.
2. Energía Eléctrica y Redes: Oficio No. 00863253 de noviembre 14 de 2008 expedido por Codensa S.A. ESP.
3. Telefonía y redes: Oficio con número 0131916 con fecha diciembre 10 de 2008 de la Empresa de Teléfonos de Bogotá S.A. ESP.
4. Gas Natural: oficio No. NEDS-1361-2008 noviembre 6 de 2008 expedido por la Empresa Gas Natural S.A. ESP.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

3. Formulación:

Que se hicieron por parte del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, todas las evaluaciones técnicas, jurídicas, financieras y ambientales, con el objeto de verificar el cumplimiento de la Ley 1151 de 2007 y su Decreto 4260 de 2007, y los cometidos del Ministerio para los Macroproyectos de Interés Social Nacional, en el sentido que la propuesta fuese viable en los aspectos señalados, por cuyo efecto se formuló el Macroproyecto “Ciudad Verde” por parte del Ministerio a través del documento que contiene el DTS que sustenta la presente resolución.

4. Traslado al Municipio de Soacha.

El Documento de Formulación y los planos respectivos, así como el proyecto de norma urbana fueron remitidos a la Alcaldía Municipal de Soacha mediante oficio No. 10002-28514 del 12 de Marzo de 2009, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 11 del Decreto 4260 de 2007.

Para efectos de concertación y socialización de la propuesta de Macroproyecto se celebraron reuniones entre los funcionarios de la Alcaldía de Soacha encabezados por el Alcalde Municipal José Ernesto Martínez Tarquino, en las fechas y con participación de los funcionarios de la administración Municipal, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y de los gestores, según consta en las actas de asistencia que hacen parte integral de la presente Resolución.

La Alcaldía Municipal de Soacha, mediante Oficio de Fecha Junio 26 de 2009, manifestó que: *“En términos generales, la propuesta urbanísticamente cumple con los objetivos de un Macroproyecto, tiene un espacio público generoso y bien concebido a través de los parques lineales y de espacios públicos de mayor envergadura para espacios de recreación activa, está bien conectado mediante vías secundarias construidas por el urbanizador y la existencia de vías de la malla vial arterial que lo conectan con el municipio (Avenida Terreros, San Marón, Avenida Ciudad de Cali y Avenida Tintal, con servicios públicos domiciliarios y obras de mitigación de riesgos.”;* efectuando adicionalmente observaciones al mencionado Documento Técnico de Soporte. Estas observaciones fueron las siguientes:

“(..)

“Artículo 2°. Objetivo. Los Macroproyectos deberán promover el diseño y ejecución de proyectos integrales que contemplen la habilitación de suelo para vivienda de interés social, la provisión de servicios públicos domiciliarios, redes viales de integración urbana, zonal y local, espacios públicos y equipamientos colectivos; desarrollando asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad urbanística y ambiental.

Así mismo, los Macroproyectos deberán promover el ordenamiento territorial, la compactación urbana, la densificación, el desarrollo y crecimiento equilibrado y equitativo de las ciudades y su articulación con los sistemas de movilidad regional”.

Sin embargo, lo anterior no es coherente con la propuesta de Macroproyecto presentada por el MAVDT que se desarrollará en Soacha para suplir el déficit de VIS del municipio y de Bogotá, por cuanto presenta una distribución de cargas como si se tratase de una simple licencia de urbanismo en suelo urbano y no de un Macroproyecto de interés Nacional que debe por naturaleza y de conformidad con los objetivos anteriormente señalados suplir el sistema vial, las redes de servicios públicos, los espacios públicos y los equipamientos públicos y no se puede convertir en una carga adicional para el municipio, sobre todo si el déficit que se va a suplir es el del municipio vecino como lo señalan en los considerandos.

El sistema de reparto presentado por el MAVDT, exige al municipio adquirir predios para la construcción de redes matrices de acueducto y para la construcción de la

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

malla vial arterial, así como contar con los recursos para sufragar los costos de construcción de esta, la construcción de los equipamientos públicos para atender a esos 36.000 hogares, lo que a todas luces se convierte en una carga muy gravosa para el municipio que de no existir el Macroproyecto Nacional no se haría necesaria, pues se trata de una zona que en la actualidad es clasificada por el Municipio como área rural.

El municipio no está en condiciones y capacidad financiera de sufragar ninguna de estas obras por lo que este proyecto sería letra muerta en un decreto o lo peor se construiría un proyecto urbanístico que en vez de generar beneficios al municipio se convertiría en una carga insostenible para un municipio como Soacha que ya presenta problemas viales, de servicios públicos domiciliarios y déficit de espacios públicos y de equipamientos.

Cabe señalar que el Municipio encuentra benéfico la construcción de una ciudadela en esta zona no solo por los beneficios en VIP que traerá para el municipio (Si son asignadas a personas que vivan en el municipio para suplir el déficit de Soacha y no de Bogotá) sino también por que dada su localización, se elimina toda posibilidad de que estas áreas de Soacha se desarrollen de manera informal.

Sin embargo tal y como está planteado no es conveniente para el municipio por las razones ya expuestas y por las que se determinarán más adelante; razón por la cual nuestras observaciones van encaminadas a la modificación o ajuste a la formulación en los siguientes temas:

Equipamientos públicos:

En cuanto a los equipamientos públicos señala lo siguiente:

“Zonas Verdes y Equipamientos Públicos. En materia de zonas verdes y equipamientos públicos se cumple con los requerimientos mínimos en estos aspectos, y de igual forma, el proyecto contribuirá a disminuir el déficit actual de equipamientos recreativos y dotacionales existentes en el municipio de Soacha.

A través de una red de parques lineales se conectará el casco urbano de Soacha y Bosa con el área del proyecto. La localización estratégica de los equipamientos, de carácter educativo, salud, bienestar y recreación, contiguos a la red de parques, principalmente, permitirá que sus futuros habitantes realicen trayectos cortos desde las viviendas hacia estos. (Plano No. M 07)”

No es muy claro a que requerimientos mínimos se refiere, se infiere que a los del proyecto de revisión del POT de Soacha, que no puede ser la norma base para los Macroproyectos ya que no se trata ni de una simple licencia de urbanismo ni de un plan parcial y estos si deben suplir los equipamientos y no dejar la obligación de su construcción a los municipios como lo señala el documento.

“6.4 Equipamientos colectivos

Para efectos del Macroproyecto los equipamientos se dividen en:

- Equipamientos públicos*
- Equipamientos privados (Institucionales Vendibles)*

Para los equipamientos públicos se destina el 10% del Área Neta Urbanizable del área de Macroproyecto y para los equipamientos privados se destina el 7% del área útil del Macroproyecto.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Los suelos para el desarrollo de los equipamientos públicos están incluidos dentro de los requerimientos de suelo para equipamientos públicos a cargo de los propietarios del suelo.

Los costos de construcción estarán a cargo del Municipio de Soacha”.

Cabe anotar que dentro de los equipamientos necesarios para atender la población del Macroproyecto se consideran los siguientes:

- *SALUD: Cuatro centros de salud de primer nivel de atención ambulatoria, coordinados por un hospital de primer nivel hospitalario, un hospital de tercer nivel de complejidad con vías de acceso y comunicación con Bogotá, comunas de Soacha y otros Municipios vecinos.*
- *EDUCACION. Cuatro ciudadelas educativas con capacidad entre 3000 y 4000 estudiantes en dos jornadas, una ciudad universitaria, jardines infantiles sociales, centros de educación especial, centros de investigación documental y biblioteca entre otros.*
- *Una unidad administrativa, UNIR.*
- *Equipamientos de seguridad y atención de emergencias (bomberos, cruz roja, etc.)*
- *Centro de atención al menor infractor*
- *Casa de justicia*
- *Centros recreativos de alto rendimiento entre otros*

Los equipamientos privados podrán ser adquiridos por los interesados en desarrollar proyectos (Institucionales Vendibles). Es decir, estas áreas se encuentran contabilizadas dentro de las áreas útiles demarcadas para equipamientos privados.

Los equipamientos no pueden ser solo aquellos vendibles, el Macroproyecto debe garantizar la oferta de servicios de educación básica y de salud y no dejar esta responsabilidad al municipio que ya tiene un gran déficit para la ciudad ya construida.

Si bien no puede ser compromiso del promotor o la Nación a través de FONVIVIENDA la construcción de estos equipamientos, si debe ser una obligación de la Nación gestionar junto con el municipio la participación del sector público y privado en la construcción de estos equipamientos para no aumentar el déficit en el municipio gracias a la construcción de un Macroproyecto de Vivienda promovido por la Nación. Esto debe quedar expresamente estipulado en el documento técnico de soporte que hará parte integral del decreto que adopta el Macroproyecto.

En cuanto al sistema de compensaciones de cesiones para equipamientos, es legalmente válido y favorable para el municipio, ya que si la construcción de equipamientos privados necesarios para el municipio en el Macroproyecto como colegios, hospitales, parques, oficinas entre otros, se suple con ello la demanda de estos servicios en la zona y pueden ser trasladados a zonas deficitarias para el municipio.

“9.5. Sistema de compensaciones de cesiones públicas para equipamientos.

El sistema normativo del Macroproyecto prevé la posibilidad de compensación en dinero o sustitución de predios para liberar suelos de equipamientos públicos

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

dentro del Macroproyecto para convertirlos en equipamientos privados, únicamente, que permitan inversiones en construcción y operación de los mismos por parte del sector privado. Los recursos y/o predios de compensación y/o sustitución, que serán definidos por el municipio, permitirán que el municipio de Soacha realice inversiones en zonas deficitarias de equipamientos en el resto del municipio, por lo cual el Macroproyecto se puede convertir en un articulador del sistema general de equipamientos públicos del municipio.

Estos mecanismos de compensación o sustitución no implican el cambio de uso (institucional o equipamiento) del predio en que se ha optado por ésta opción.”

Vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario

Si bien el documento señala en la que (sic) “El Macroproyecto debe garantizar que el 50% del total del área útil del Macroproyecto se debe destinar a VIS/VIP. De ese 50% se deberá proveer como mínimo la mitad para VIP (25% del área útil total del Macroproyecto)”.

No es claro en qué etapa o unidad de gestión se va a desarrollar ni la Vivienda de Interés Social ni mucho menos la Vivienda de Interés Prioritario y es importante para el municipio tener claridad de cuando se construiría este tipo de vivienda ya que la disminución del déficit de VIS y VIP en el municipio son el 15% del Macroproyecto planteado.

Accesibilidad e infraestructura vial

En cuanto a la accesibilidad está se encuentra un poco limitada en el proyecto que se presenta, pues el perfil que se construiría de la avenida terreros, vía principal de acceso a la autopista sur no es suficiente, se debe construir todo el perfil como está definido en el POT es decir, una vía de 60 Metros. El Proyecto deberá incluir por lo menos un par de vías peatonales y bicicletas que atraviesen de extremo a extremo, en forma de cruz, sin carros a los lados. Debe haber un carril exclusivo desde la autopista sur (Terreros – San Mateo) hasta el Proyecto, con su perfil completo, es decir 60 mts, con obras de espacio público complementarias, con parque lineal (alamedas – ciclorutas). Esto se puede realizar por etapas para no afectar la viabilidad financiera del proyecto y de conformidad con las necesidades del proyecto. Esta avenida a pesar de ser una vía de la malla vial arterial del municipio, debe ser construida con cargo al proyecto para garantizar la accesibilidad de los 136.000 nuevos habitantes del municipio.

Así mismo, se debe garantizar la construcción de la avenida San Marón, y la avenida Potrero Grande que también son vías para accesibilidad del proyecto y que benefician a otros panes parciales con los que se debe concertar el reparto de esta carga.

La Avenida Ciudad de Cali cuyo tramo en Bogotá se encuentra ya comprometido con recursos de valorización, debe ser garantizado por el proyecto, es decir, el tramo que atraviesa esta vía por el proyecto debe ser construido en su momento por el urbanizador con cargo al Macroproyecto, ya que es la vía de acceso indispensable para comunicar al Macroproyecto con Bogotá.

Los puentes peatonales deben ser determinados y construidos por el Macroproyecto, para darle continuidad al espacio público peatonal y sobretodo, para salvaguardar la vida de las personas.

Obras de mitigación de riesgos y amenazas

Todas las obras de mitigación de riesgos y amenazas derivadas de los estudios técnicos deben estar garantizadas con cargo al proyecto por ser obligación del

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

urbanizador. Esto debe estar claramente expresado en el documento técnico de soporte.

La delimitación de las zonas de afectación, áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para manejo del Macroproyecto incluido la altura de jarillones y ancho de la zona de Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Soacha deberán ser definidas en el decreto de adopción del Macroproyecto.

Redes primarias de servicios públicos domiciliarios

Tanto el suelo como la construcción debe estar garantizada por el Macroproyecto, el municipio no está en capacidad de adquirir el suelo como lo señala el sistema de competencias y responsabilidades del documento técnico de soporte y que a continuación se señala.

Alcantarillado sanitario

Teniendo en cuenta que dentro del área total del predio, el Plan Maestro de Alcantarillado del Municipio de Soacha solo tuvo en cuenta 45 hectáreas de suelo de expansión urbana definido en POT (Acuerdo 046 de 2000) contempladas en el Interceptor Terreros Tibanica (Aproximadamente 15 Has, construido), y al Interceptor Ciudad de Cali Central (aproximadamente 30 Has, proyectado), para el resto del área de posible expansión pertenecientes al Macroproyecto Ciudad Verde (aproximadamente 280 hectáreas), los promotores del Macroproyecto deberán consultar la posibilidad más conveniente técnica, ambiental y económica tanto para el Proyecto. El Municipio de Soacha y el Acueducto de Bogotá DEBEN APORTAR estas áreas al Interceptor Tunjuelo Bajo (actualmente en ejecución) y al Interceptor Río Bogotá Tunjuelo Canoas (actualmente en estudios de Ingeniería básica), por tanto, una vez se construyan el Macroproyecto debe realizar la conexión respectiva.

Alcantarillado pluvial

Teniendo en cuenta que, dentro el área total del Macroproyecto el Plan Maestro de Alcantarillado del Municipio de Soacha sólo tuvo en cuenta 103 hectáreas (45 hectáreas de suelo expansión urbana definido en el POT – Acuerdo 046 de 2000 y 58 de suelo de posible expansión) contempladas al Colector Tibanica Bombeo (aproximadamente 73 Has, construido en el frente del predio) y al Colector Ciudad de Cali (aproximadamente 30 Has proyectado), para el resto de área de posible expansión perteneciente al Macroproyecto Ciudad Verde (aproximadamente 252 hectáreas), los promotores del Macroproyecto deberán consultar la posibilidad más conveniente, técnica, ambiental y económica tanto para el Macroproyecto, el Municipio y el Acueducto de Bogotá, del aporte de estas áreas al Río Bogotá, Río Soacha, Río Tunjuelo o a unos de los canales Tibanica (Bombeo o gravedad) por medio de un esquema Canal Embalse- Sistema de Elevación o directamente por gravedad a estas corrientes superficiales, el cual deberán proponer .

Nota: En caso de optar por descargar la escorrentía pluvial al canal Tibanica Bombeo, la descarga regulada por el Canal - embalse no podrá exceder (en caudal máximo), los aportes previstos por el área del Municipio de Soacha considerada en los diseños del Canal Tibanica Bombeo.

Todos los elementos del sistema de drenaje pluvial deberán diseñarse y construirse siguiendo la normatividad vigente en la Empresa. Las redes troncales deberán ser consultadas y aprobadas por la Dirección Red Troncal de Alcantarillado, especialmente si se decide adelantar la construcción de los canales y del canal – embalse sin revestimiento.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Acueducto

Para el suministro del Macroproyecto Ciudad Verde:

- *Teniendo en cuenta que el sector en donde se encuentra localizado el predio (en el área rural, por fuera del perímetro urbano) carece de infraestructura de redes matrices de acueducto, es importante aclarar que para el desarrollo del Macroproyecto, sus promotores deberán proyectar una red matriz que se derive del sistema de redes matrices existentes en la Autopista Sur operadas por la Empresa (red de 36 pulgadas de diámetro localizada por el costado norte de la autopista), el punto de derivación, presiones y parámetros de modelación deberán ser analizados por el urbanizador y consultado con la Dirección Red Matriz del Sistema Maestro del Acueducto de Bogotá.*
- *Igualmente y con el fin de reforzar y asegurar la continuidad del servicio en todo el Macroproyecto deberán analizar y modelar la posibilidad de la prolongación hasta el Macroproyecto de la red de 12 pulgadas diámetro existente en el sector de la Isla de la Localidad de Bosa, exactamente sobre el costado norte de la Carrera 80 (vía a Bosatama): Así mismo deberán consultar con la Dirección de Red Matriz del Sistema Maestro de Acueducto de Bogotá la viabilidad técnica del anterior requerimiento y las consideraciones hidráulicas a tener en cuenta como son la sectorización y el cierre de mallas y circuitos.*
- *El constructor podrá proponer a la Empresa la implementación de estas obras en etapas congruentes con las etapas del desarrollo del Proyecto. La Empresa podrá o no aceptar la propuesta de los Constructores.*

Lo anterior con el fin de asegurar las presiones, la continuidad y la adecuada prestación del servicio en ese sector del Municipio, cuya propuesta, modelación y cálculos hidráulicos se deberán presentar en la etapa de revisión de Proyecto de Redes una vez se hayan expedido los datos técnicos para el Macroproyecto Ciudad Verde.

(...)

En términos generales, la propuesta urbanísticamente cumple con los objetivos de un Macroproyecto, tiene un espacio público generoso y bien concebido a través de los parques lineales y de espacios públicos de mayor envergadura para espacios de recreación activa, está bien conectado mediante vías secundarias construidas por el urbanizador y la existencia de vías de la malla vial arterial que lo conectan con el municipio (Avenida Terreros, San Marón, Avenida Ciudad de Cali y Avenida Tintal, con servicios públicos domiciliarios y obras de mitigación de riesgos. Sin embargo, el sistema de financiación de obras o sistema de reparto de cargas está mal concebido, pues las cargas generales (malla vial arterial y redes primarias) se asumen como obligación del municipio y este es incapaz financieramente de asumirlas.

Cabe aclarar que la plusvalía no es un sistema para financiar las obras pues esta se recauda solo cuando se expiden las respectivas licencias y la contribución a la valorización no es automática, requiere de un acuerdo de valorización y un reparto del costo de la obra entre sus beneficiados, lo cual hace inviable técnicamente el Macroproyecto y genera unas responsabilidades para el municipio impuestas por la Nación, sin tener en cuenta su capacidad presupuestal.

Se requiere analizar un sistema de reparto que permita al Macroproyecto asumir todas las cargas locales y generales, no solo de cesión de suelo sino de construcción de obras, razón por la cual, es importante hacer un estudio minucioso de las edificabilidades básicas y máximas de tal forma que a través de su aumento se asuman todas las cargas, sin que exista un deterioro urbano por densificación o edificabilidad máxima desfasada.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Sin otro particular esperamos que las observaciones aquí mencionadas sean tenidas en cuenta para aprovechar la oportunidad de un nuevo modelo de ciudad.”

De conformidad con lo dispuesto en el último inciso del artículo 11 del Decreto 4260 de 2007, el Ministerio procede a resolver las observaciones presentadas por el Municipio de Soacha, previamente citadas, en los siguientes términos:

1. El macroproyecto define áreas de actividad con usos complementarios y/o compatibles con los usos residenciales, que serán generadores al interior del macroproyecto, de fuentes de empleo y de actividades de soporte a la vivienda. Adicionalmente, plantea dentro de la propuesta, la ejecución de obras complementarias de servicios públicos, malla vial arterial y local, zonas verdes y áreas para equipamientos públicos y privados para soportar la futura población en el área del macroproyecto y, eventualmente, servir de apoyo a la futura zona de expansión del municipio alrededor del mismo.
2. De conformidad con lo señalado por el municipio, en la presente Resolución, se adoptó un sistema de reparto de cargas y beneficios, que parte de un índice de edificabilidad básico inferior al planteado inicialmente por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en el documento de formulación presentado al Municipio, que garantiza de manera efectiva que los titulares del derecho de dominio deban realizar cesiones adicionales de suelo destinado para los sistemas generales del Macroproyecto, con el fin de obtener edificabilidades adicionales, lo que evidentemente se traduce en que el municipio no deberá efectuar erogación alguna para la adquisición de los suelos destinados a carga general.

Por otra parte, el Macroproyecto deberá ejecutar todas las obras básicas de la infraestructura de la Malla Vial Principal, que garantiza la movilidad para los generadores de tráfico del propio Macroproyecto, lo que se traduce en que el mismo no se convertirá en carga de construcción para el Municipio. Además, con la entrega y escrituración del suelo para la complementación de la Malla Vial Principal de largo plazo, el Municipio tendrá garantizada la inversión en este costo, de tal manera que el futuro desarrollo del Municipio cuente con los suelos indispensables para su crecimiento.

Igualmente en la presente Resolución se definen las condiciones para que los urbanizadores y/o las empresas de servicios públicos ejecuten las obras de redes primarias de servicios públicos al interior y/o por fuera del área del Macroproyecto.

3. Los requerimientos mínimos de suelo para equipamientos públicos se establecieron de conformidad con parámetros de orden normativo de alcance nacional, según lo señalado por este Ministerio en los decretos 2060 y 2083 de 2004, por los cuales se establece que a nivel nacional, las urbanizaciones de vivienda destinadas a VIS, deben cumplir con unos porcentajes mínimos en áreas de cesión para equipamientos un área de entre el 5% y el 10% del área neta urbanizable.

Teniendo en cuenta lo anterior, el planteamiento urbanístico del Macroproyecto Ciudad Verde deberá ceder al municipio, como mínimo, 21.82 ha para equipamientos. Teniendo en cuenta que el Macroproyecto contribuirá a suplir el déficit de equipamientos del municipio de Soacha, se cederán 5.47 ha adicionales, es decir se cederá un porcentaje superior al 9.5% del área neta urbanizable de la totalidad del Macroproyecto para equipamientos públicos.

Adicionalmente, está previsto que dentro del área útil se destinen otras 18.48 ha para desarrollar equipamientos privados que suplirán las necesidades de la población del Macroproyecto y su área circundante.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

El cuadro síntesis se presenta a continuación:

| Uso | Publico requerido Ha | Publico adicional Ha | Privado en área útil Ha | Total suelo ha |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Equipamientos | 21.80 | 5.47 | 18.48 | 45.77 |

Para garantizar la oferta de los servicios de educación básica y de salud y no dejar esta responsabilidad al municipio, la totalidad de los equipamientos públicos se ubicarán en las áreas de cesión obligatoria destinadas a estos usos.

De otra parte, y como se solicita en el oficio de la Alcaldía de Soacha, en la presente Resolución se consigna la obligación expresa de la Nación y/o los gestores de gestionar junto con el municipio la participación del sector público y privado en la construcción de estos equipamientos para no aumentar el déficit en el municipio.

4. El planteamiento urbano del macroproyecto garantiza el cumplimiento de los porcentajes totales de áreas útiles destinadas a Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario. Para efecto del cumplimiento de los porcentajes destinados a este tipo de vivienda, en la presente Resolución se señala que cada etapa urbanística como mínimo debe prever para este tipo de Vivienda el 50% del Área útil en VIS del cual como mínimo el 25% debe ser VIP. Una vez se completen los porcentajes correspondientes respecto del área útil total del Macroproyecto, se liberarán estas obligaciones.
5. En relación con la accesibilidad vial al Macroproyecto, la presente Resolución establece la obligación de ejecutar las obras de la tipología vial básica del proyecto y ceder al Municipio, mediante el sistema de reparto de Cargas y Beneficios adoptado en esta Resolución, la totalidad del suelo requerido para la totalidad de la malla vial principal. Los perfiles básicos de la malla vial principal presupuestados y soportados por el estudio de tráfico son:
 - Av. Ciudad de Cali: perfil compuesto por dos calzadas de tres carriles cada una, andén con ciclo ruta en un costado y separador central en zona verde.
 - Av. Luis Carlos Galán: perfil compuesto por una calzada de tres carriles, andén y ciclo ruta en un costado y separador central en zona verde.
 - Av. Tierra Negra: perfil compuesto por una calzada de dos carriles, andén y ciclo ruta en un costado y separador central en zona verde.
 - Av. Terreros (al interior del Macroproyecto): perfil compuesto por una calzada de dos carriles andén y ciclo ruta en un costado y separador central en zona verde.
 - Av. Terreros (por fuera del Macroproyecto): Construir medio perfil desde la Autopista Sur hasta el Macroproyecto atravesando el Proyecto Urbanístico Potrero Grande sobre el costado occidental contra Potrero Grande y compuesto por: 2 Calzadas de 2 carriles con andén, cicloruta y separador, sobre el suelo que para el efecto ha delimitado el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio y que será entregado por éste a los urbanizadores, únicamente para la ejecución de las obras del Plan Vial del Municipio, conforme a los acuerdos que sobre el particular se consignaron en el acta de respuestas a las observaciones del Municipio.

En cuanto a la semaforización, una vez desarrollado el Macroproyecto se hace necesario semaforizar por parte de la secretaria de tránsito del municipio, o la entidad que haga sus veces, las intersecciones de la Avenida Tierra Negra con las Avenidas Tibanica, Terreros y Potrero Grande respectivamente.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

También se ejecutarán las glorietas en las intersecciones de la Av. Ciudad de Cali con las Avenidas Luis Carlos Galán, Terreros y Potrero Grande, respectivamente, como lo establece el plano de urbanismo general.

De acuerdo con lo definido en el Estudio de Tránsito no se requiere de puentes peatonales. En los puntos de conflicto vehículo-peatón (intersecciones), se deben implementar soluciones tipo pare y semaforizadas para el tránsito y cruce seguro, eficiente y eficaz de peatones.

6. En relación con las obras de mitigación de riesgos los estudios técnicos que se incorporan en el Documento Técnico de Soporte y sustentan la formulación del Macroproyecto, definen obras de mitigación en las siguientes áreas: hidrología, geología y suelos, que serán efectuadas por los urbanizadores del Macroproyecto de acuerdo con el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios que se adopta en la presente Resolución.
7. En relación con las redes primarias de servicios públicos domiciliarios, el macroproyecto cuenta con viabilidades de servicios públicos expedidas por las siguientes empresas: Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, Codensa S.A. ESP, Empresa de Teléfonos de Bogotá ESP, y Gas Natural S.A. ESP.

El suelo destinado a la ejecución de las obras de redes primarias de servicios públicos se encuentra garantizado, toda vez que las mismas se localizan por debajo de la red vial principal y local, que serán entregados al Municipio por parte de los urbanizadores del Macroproyecto.

En relación con los canales del sistema de alcantarillado pluvial, el Macroproyecto define que su ejecución estará a cargo de los urbanizadores, según lo definido en el sistema de reparto de cargas y beneficios. La construcción de las redes primarias de acueducto, alcantarillado sanitario, gas, energía eléctrica y telefonía estará a cargo de las respectivas empresas o de los urbanizadores mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios.

4. Adopción:

Que una vez cumplidas las etapas de identificación, determinación, formulación y aviso a las entidades territoriales, la Ley 1151 de 2007 y el Decreto 4260 de 2007 disponen que el Gobierno Nacional puede adoptar el Macroproyecto Ciudad Verde. Que el Macroproyecto Ciudad Verde cumple con todas las condiciones legales que permiten a este Despacho la adopción del mismo.

Que, en mérito de todo lo anterior,

RESUELVE:

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado “Ciudad Verde”, localizado en el Municipio de Soacha (Cundinamarca), el cual fue anunciado por motivos de utilidad pública e interés social, mediante la Resolución No. 1577 del 10 de Septiembre 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, adicionada por la Resolución No 0318 del 18 de Febrero de 2009.

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN OBJETO DEL MACROPROYECTO. El área objeto del Macroproyecto “Ciudad Verde” se encuentra delimitada de la siguiente manera, según las Resoluciones 1577 de 2008 y 0318 de 2009 expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT:

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Norte: Con el Canal de la Tibanica y área rural del Municipio de Soacha.

Sur: Con la Urbanización Potrero Grande y el Plan Parcial Las Vegas del Municipio de Soacha.

Oriente: Con el Distrito Capital (localidad de Bosa).

Occidente: Con las Haciendas La Chucua y Ogamora, área rural del Municipio de Soacha.

La localización del Macroproyecto se encuentra establecida en el Plano M01 – LOCALIZACION GENERAL, que hace parte integral del presente decreto.

Las coordenadas Georreferenciadas del área objeto del Macroproyecto son:

Mojones delimitación del Macroproyecto.

| POLÍGONO 1 | | |
|------------|-----------|------------|
| MOJÓN | ESTE | NORTE |
| 1 | 85,138.32 | 101,278.61 |
| 2 | 85,231.36 | 101,163.86 |
| 3 | 85,316.69 | 101,058.63 |
| 4 | 85,401.50 | 100,954.04 |
| 5 | 85,410.94 | 100,947.12 |
| 6 | 85,476.96 | 100,898.72 |
| 7 | 85,615.86 | 100,726.97 |
| 8 | 85,618.78 | 100,722.06 |
| 9 | 84,959.88 | 100,294.49 |
| 10 | 84,958.17 | 100,297.27 |
| 11 | 84,907.99 | 100,262.67 |
| 12 | 84,893.75 | 100,253.72 |
| 13 | 84,883.51 | 100,247.43 |
| 14 | 84,861.72 | 100,233.09 |
| 15 | 84,838.48 | 100,218.50 |
| 16 | 84,816.97 | 100,203.93 |
| 17 | 84,801.75 | 100,193.34 |
| 18 | 84,782.15 | 100,180.51 |
| 19 | 84,764.50 | 100,168.71 |
| 20 | 84,745.67 | 100,156.38 |
| 21 | 84,729.15 | 100,145.35 |
| 22 | 84,712.12 | 100,134.35 |
| 23 | 84,694.33 | 100,123.00 |
| 24 | 84,676.61 | 100,111.77 |
| 25 | 84,660.86 | 100,101.76 |
| 26 | 84,645.36 | 100,091.44 |
| 27 | 84,629.16 | 100,081.45 |
| 28 | 84,611.32 | 100,069.92 |
| 29 | 84,594.60 | 100,057.96 |
| 30 | 84,579.68 | 100,047.82 |
| 31 | 84,566.32 | 100,045.89 |
| 32 | 84,563.23 | 100,045.72 |
| 33 | 84,560.06 | 100,043.42 |
| 34 | 84,541.05 | 100,046.28 |
| 35 | 84,508.63 | 100,050.13 |
| 36 | 84,477.29 | 100,052.41 |
| 37 | 84,443.00 | 100,055.40 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|----|-----------|------------|
| 38 | 84,408.44 | 100,057.94 |
| 39 | 84,379.88 | 100,057.03 |
| 40 | 84,349.07 | 100,057.38 |
| 41 | 84,317.63 | 100,058.12 |
| 42 | 84,298.46 | 100,060.22 |
| 43 | 84,270.96 | 100,064.73 |
| 44 | 84,245.79 | 100,067.09 |
| 45 | 84,218.82 | 100,066.62 |
| 46 | 84,195.96 | 100,065.24 |
| 47 | 84,178.04 | 100,064.33 |
| 48 | 84,152.22 | 100,063.52 |
| 49 | 84,134.11 | 100,064.78 |
| 50 | 84,111.53 | 100,065.99 |
| 51 | 84,090.91 | 100,066.71 |
| 52 | 84,071.18 | 100,067.61 |
| 53 | 84,052.02 | 100,068.05 |
| 54 | 84,041.28 | 100,069.03 |
| 55 | 84,017.96 | 100,071.02 |
| 56 | 83,991.51 | 100,072.04 |
| 57 | 83,989.40 | 100,071.37 |
| 58 | 83,985.46 | 100,072.17 |
| 59 | 83,964.86 | 100,072.14 |
| 60 | 83,941.45 | 100,075.45 |
| 61 | 83,895.28 | 100,082.38 |
| 62 | 83,869.38 | 100,085.22 |
| 63 | 83,845.62 | 100,086.95 |
| 64 | 83,819.29 | 100,087.75 |
| 65 | 83,798.77 | 100,088.97 |
| 66 | 83,798.85 | 100,090.39 |
| 67 | 83,787.00 | 100,333.18 |
| 68 | 83,786.33 | 100,348.50 |
| 69 | 83,785.92 | 100,374.64 |
| 70 | 83,784.67 | 100,393.22 |
| 71 | 83,784.20 | 100,399.06 |
| 72 | 83,783.74 | 100,410.38 |
| 73 | 83,782.72 | 100,442.89 |
| 74 | 83,782.54 | 100,449.53 |
| 75 | 83,781.84 | 100,471.76 |
| 76 | 83,780.76 | 100,493.23 |
| 77 | 83,780.61 | 100,506.81 |
| 78 | 83,779.44 | 100,534.09 |
| 79 | 83,779.14 | 100,555.07 |
| 80 | 83,778.85 | 100,564.90 |
| 81 | 83,778.90 | 100,575.56 |
| 82 | 83,779.40 | 100,583.33 |
| 83 | 83,780.03 | 100,589.02 |
| 84 | 83,780.82 | 100,592.27 |
| 85 | 83,792.83 | 100,595.47 |
| 86 | 83,787.78 | 100,596.29 |
| 87 | 83,775.05 | 100,596.93 |
| 88 | 83,769.86 | 100,598.92 |
| 89 | 83,737.77 | 100,607.41 |
| 90 | 83,726.16 | 100,610.49 |
| 91 | 83,691.45 | 100,619.33 |
| 92 | 83,684.50 | 100,620.73 |
| 93 | 83,665.68 | 100,626.16 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|-----|-----------|------------|
| 94 | 83,644.03 | 100,632.20 |
| 95 | 83,628.56 | 100,636.66 |
| 96 | 83,614.09 | 100,640.81 |
| 97 | 83,603.64 | 100,644.25 |
| 98 | 83,579.81 | 100,656.21 |
| 99 | 83,566.90 | 100,657.27 |
| 100 | 83,546.57 | 100,665.34 |
| 101 | 83,538.98 | 100,668.35 |
| 102 | 83,538.13 | 100,668.28 |
| 103 | 83,529.35 | 100,675.02 |
| 104 | 83,520.41 | 100,681.60 |
| 105 | 83,510.40 | 100,688.84 |
| 106 | 83,501.37 | 100,695.87 |
| 107 | 83,494.59 | 100,701.27 |
| 108 | 83,479.09 | 100,714.86 |
| 109 | 83,440.41 | 100,741.64 |
| 110 | 83,404.81 | 100,765.51 |
| 111 | 83,346.92 | 100,805.61 |
| 112 | 83,325.24 | 100,821.12 |
| 113 | 83,310.66 | 100,831.11 |
| 114 | 83,295.11 | 100,841.78 |
| 115 | 83,270.78 | 100,859.17 |
| 116 | 83,244.31 | 100,878.27 |
| 117 | 83,230.70 | 100,887.63 |
| 118 | 83,216.86 | 100,897.87 |
| 119 | 83,204.21 | 100,907.50 |
| 120 | 83,180.40 | 100,926.91 |
| 121 | 83,116.37 | 100,978.65 |
| 122 | 83,073.73 | 101,010.19 |
| 123 | 83,048.79 | 101,029.79 |
| 124 | 83,040.51 | 101,032.67 |
| 125 | 83,039.65 | 101,038.68 |
| 126 | 83,035.80 | 101,044.20 |
| 127 | 83,034.71 | 101,051.73 |
| 128 | 83,034.11 | 101,058.06 |
| 129 | 83,034.91 | 101,082.45 |
| 130 | 83,036.29 | 101,113.15 |
| 131 | 83,034.09 | 101,166.59 |
| 132 | 83,033.00 | 101,181.67 |
| 133 | 83,031.91 | 101,190.54 |
| 134 | 83,031.55 | 101,199.41 |
| 135 | 83,031.01 | 101,209.26 |
| 136 | 83,032.53 | 101,220.29 |
| 137 | 83,032.36 | 101,246.50 |
| 138 | 83,031.36 | 101,253.16 |
| 139 | 83,028.72 | 101,271.34 |
| 140 | 83,028.05 | 101,273.65 |
| 141 | 83,014.89 | 101,532.76 |
| 142 | 82,966.74 | 101,558.41 |
| 143 | 83,077.27 | 101,654.49 |
| 144 | 83,147.21 | 101,706.64 |
| 145 | 83,158.18 | 101,682.18 |
| 146 | 83,166.04 | 101,665.16 |
| 147 | 83,174.12 | 101,649.04 |
| 148 | 83,183.95 | 101,637.34 |
| 149 | 83,193.64 | 101,626.23 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|-----|-----------|------------|
| 150 | 83,203.57 | 101,614.04 |
| 151 | 83,214.24 | 101,600.52 |
| 152 | 83,225.92 | 101,587.19 |
| 153 | 83,238.28 | 101,572.85 |
| 154 | 83,250.18 | 101,559.29 |
| 155 | 83,261.64 | 101,545.96 |
| 156 | 83,273.37 | 101,532.21 |
| 157 | 83,293.62 | 101,507.64 |
| 158 | 83,304.80 | 101,494.83 |
| 159 | 83,312.77 | 101,505.48 |
| 160 | 83,323.54 | 101,522.59 |
| 161 | 83,328.37 | 101,530.45 |
| 162 | 83,349.71 | 101,569.80 |
| 163 | 83,355.60 | 101,581.43 |
| 164 | 83,355.52 | 101,582.52 |
| 165 | 83,356.35 | 101,585.49 |
| 166 | 83,367.43 | 101,605.59 |
| 167 | 83,373.27 | 101,616.66 |
| 168 | 83,381.67 | 101,632.36 |
| 169 | 83,393.32 | 101,661.46 |
| 170 | 83,401.17 | 101,682.81 |
| 171 | 83,404.29 | 101,695.98 |
| 172 | 83,416.14 | 101,724.55 |
| 173 | 83,423.85 | 101,747.05 |
| 174 | 83,439.58 | 101,795.82 |
| 175 | 83,450.87 | 101,820.96 |
| 176 | 83,453.85 | 101,825.18 |
| 177 | 83,460.12 | 101,842.73 |
| 178 | 83,468.35 | 101,867.43 |
| 179 | 83,474.63 | 101,867.54 |
| 180 | 83,485.21 | 101,867.01 |
| 181 | 83,489.88 | 101,867.47 |
| 182 | 83,498.88 | 101,868.92 |
| 183 | 83,511.41 | 101,871.44 |
| 184 | 83,529.35 | 101,876.37 |
| 185 | 83,554.62 | 101,883.22 |
| 186 | 83,557.71 | 101,884.06 |
| 187 | 83,569.00 | 101,886.53 |
| 188 | 83,581.33 | 101,890.71 |
| 189 | 83,585.73 | 101,891.83 |
| 190 | 83,597.37 | 101,895.29 |
| 191 | 83,601.71 | 101,896.16 |
| 192 | 83,614.02 | 101,898.93 |
| 193 | 83,626.04 | 101,901.25 |
| 194 | 83,628.19 | 101,902.15 |
| 195 | 83,638.75 | 101,903.14 |
| 196 | 83,650.82 | 101,905.72 |
| 197 | 83,665.27 | 101,908.55 |
| 198 | 83,678.73 | 101,911.23 |
| 199 | 83,693.04 | 101,914.22 |
| 200 | 83,706.94 | 101,917.19 |
| 201 | 83,720.35 | 101,919.78 |
| 202 | 83,733.32 | 101,922.83 |
| 203 | 83,745.99 | 101,926.18 |
| 204 | 83,758.68 | 101,928.92 |
| 205 | 83,771.68 | 101,931.65 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|-----|-----------|------------|
| 206 | 83,781.81 | 101,934.00 |
| 207 | 83,797.32 | 101,937.13 |
| 208 | 83,821.50 | 101,942.47 |
| 209 | 83,847.90 | 101,947.77 |
| 210 | 83,882.27 | 101,955.37 |
| 211 | 83,891.33 | 101,957.09 |
| 212 | 83,900.69 | 101,959.13 |
| 213 | 83,917.78 | 101,962.52 |
| 214 | 83,929.97 | 101,964.82 |
| 215 | 83,947.85 | 101,968.55 |
| 216 | 83,960.81 | 101,971.07 |
| 217 | 83,978.28 | 101,974.80 |
| 218 | 83,993.75 | 101,977.92 |
| 219 | 84,002.62 | 101,979.85 |
| 220 | 84,012.07 | 101,982.00 |
| 221 | 84,029.20 | 101,985.57 |
| 222 | 84,043.70 | 101,988.78 |
| 223 | 84,053.90 | 101,991.50 |
| 224 | 84,068.27 | 101,993.43 |
| 225 | 84,082.47 | 101,996.25 |
| 226 | 84,095.02 | 101,998.83 |
| 227 | 84,111.29 | 102,002.42 |
| 228 | 84,131.12 | 102,006.74 |
| 229 | 84,150.01 | 102,010.92 |
| 230 | 84,166.40 | 102,014.43 |
| 231 | 84,183.35 | 102,017.94 |
| 232 | 84,198.07 | 102,021.08 |
| 233 | 84,210.94 | 102,023.76 |
| 234 | 84,225.46 | 102,026.67 |
| 235 | 84,241.54 | 102,029.82 |
| 236 | 84,259.33 | 102,033.78 |
| 237 | 84,271.93 | 102,036.81 |
| 238 | 84,285.91 | 102,039.72 |
| 239 | 84,295.80 | 102,041.18 |
| 240 | 84,320.51 | 102,046.53 |
| 241 | 84,337.74 | 102,050.45 |
| 242 | 84,354.98 | 102,054.07 |
| 243 | 84,370.66 | 102,057.43 |
| 244 | 84,378.35 | 102,055.74 |
| 245 | 84,391.40 | 102,051.66 |
| 246 | 84,409.19 | 102,045.93 |
| 247 | 84,423.02 | 102,041.97 |
| 248 | 84,438.49 | 102,037.27 |
| 249 | 84,456.64 | 102,032.69 |
| 250 | 84,473.30 | 102,027.30 |
| 251 | 84,487.64 | 102,022.60 |
| 252 | 84,503.00 | 102,018.16 |
| 253 | 84,512.28 | 102,015.53 |
| 254 | 84,518.40 | 102,013.26 |
| 255 | 84,532.12 | 102,009.00 |
| 256 | 84,546.82 | 102,005.07 |
| 257 | 84,568.60 | 101,999.80 |
| 258 | 84,609.25 | 101,990.51 |
| 259 | 84,627.65 | 101,982.52 |
| 260 | 84,628.29 | 101,978.37 |
| 261 | 84,632.72 | 101,985.67 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|-----|-----------|------------|
| 262 | 84,637.19 | 101,994.58 |
| 263 | 84,638.39 | 101,998.56 |
| 264 | 84,638.06 | 102,000.50 |
| 265 | 84,636.62 | 102,002.47 |
| 266 | 84,648.35 | 102,001.50 |
| 267 | 84,644.74 | 102,000.69 |
| 268 | 84,642.23 | 101,995.73 |
| 269 | 84,637.47 | 101,987.02 |
| 270 | 84,634.16 | 101,979.90 |
| 271 | 84,626.50 | 101,967.86 |
| 272 | 84,617.44 | 101,955.75 |
| 273 | 84,617.69 | 101,953.49 |
| 274 | 84,617.99 | 101,951.26 |
| 275 | 84,623.31 | 101,937.30 |
| 276 | 84,634.62 | 101,907.68 |
| 277 | 84,630.77 | 101,904.57 |
| 278 | 84,936.89 | 101,527.04 |
| 279 | 85,020.05 | 101,424.47 |

| POLÍGONO 2 | | |
|------------|-----------|------------|
| MOJÓN | ESTE | NORTE |
| 1 | 85,208.38 | 101,273.76 |
| 2 | 85,244.85 | 101,231.31 |
| 3 | 85,277.00 | 101,191.21 |
| 4 | 85,321.74 | 101,135.90 |
| 5 | 85,372.11 | 101,071.24 |
| 6 | 85,413.55 | 101,019.89 |
| 7 | 85,440.40 | 100,988.03 |
| 8 | 85,467.27 | 100,956.17 |
| 9 | 85,493.43 | 100,922.44 |
| 10 | 85,529.22 | 100,879.69 |
| 11 | 85,552.77 | 100,854.82 |
| 12 | 85,583.23 | 100,819.43 |
| 13 | 85,644.79 | 100,738.94 |
| 14 | 85,634.31 | 100,732.14 |
| 15 | 85,630.64 | 100,736.68 |
| 16 | 85,442.91 | 100,968.98 |
| 17 | 85,433.84 | 100,980.20 |
| 18 | 85,351.36 | 101,082.33 |
| 19 | 85,267.81 | 101,185.81 |
| 20 | 85,174.67 | 101,301.13 |
| 21 | 85,067.69 | 101,433.61 |
| 22 | 84,686.18 | 101,906.05 |
| 23 | 84,677.80 | 101,912.15 |
| 24 | 84,662.36 | 101,943.97 |
| 25 | 84,655.94 | 101,978.79 |
| 26 | 84,660.15 | 101,979.12 |
| 27 | 84,664.45 | 101,960.04 |
| 28 | 84,667.90 | 101,952.79 |
| 29 | 84,673.16 | 101,949.38 |
| 30 | 84,676.62 | 101,945.18 |
| 31 | 84,677.06 | 101,942.86 |
| 32 | 84,684.47 | 101,931.78 |
| 33 | 84,695.89 | 101,916.84 |
| 34 | 84,705.04 | 101,905.17 |
| 35 | 84,716.01 | 101,891.98 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|----|-----------|------------|
| 36 | 84,726.63 | 101,878.65 |
| 37 | 84,740.21 | 101,861.75 |
| 38 | 84,750.41 | 101,849.04 |
| 39 | 84,757.66 | 101,840.04 |
| 40 | 84,772.05 | 101,822.77 |
| 41 | 84,786.87 | 101,804.19 |
| 42 | 84,796.46 | 101,792.91 |
| 43 | 84,810.51 | 101,775.58 |
| 44 | 84,837.13 | 101,743.95 |
| 45 | 84,850.57 | 101,728.25 |
| 46 | 84,868.02 | 101,707.27 |
| 47 | 84,882.53 | 101,688.91 |
| 48 | 84,891.37 | 101,676.90 |
| 49 | 84,902.81 | 101,662.56 |
| 50 | 84,914.35 | 101,647.76 |
| 51 | 84,927.97 | 101,630.84 |
| 52 | 84,938.46 | 101,617.73 |
| 53 | 84,952.94 | 101,598.68 |
| 54 | 84,963.83 | 101,584.98 |
| 55 | 84,978.11 | 101,567.85 |
| 56 | 84,991.55 | 101,551.36 |
| 57 | 85,007.86 | 101,531.10 |
| 58 | 85,018.34 | 101,517.95 |
| 59 | 85,031.00 | 101,501.45 |
| 60 | 85,045.58 | 101,483.14 |
| 61 | 85,060.85 | 101,464.12 |
| 62 | 85,066.54 | 101,457.63 |
| 63 | 85,070.51 | 101,452.73 |
| 64 | 85,077.93 | 101,439.81 |
| 65 | 85,080.90 | 101,436.14 |
| 66 | 85,094.38 | 101,419.55 |
| 67 | 85,156.02 | 101,340.01 |

Los números de identificación predial de los predios integrantes del área objeto del Macroproyecto son los siguientes:

| No. | NOMBRE DEL PREDIO | IDENTIFICACIÓN CATASTRAL | No. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA |
|-----|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1 | LOTE HACIENDA CASA LA CHUCUITA | 00-01-0003-0069-000 | 50S-40181956 |
| 2 | EL REMANSO | 00-01-0003-0100-000 | 50S-40081957 |
| 3 | SANTA HELENA | 00-01-0003-0093-000 | 50S-40042853 |
| 4 | SANTA LEONOR | 00-01-0003-0094-000 | 50S-40042854 |
| 5 | SANTA CECILIA | 00-01-0003-0095-000 | 50S-40042855 |
| 6 | SANTA PAULINA | 00-01-0003-0096-000 | 50S-40042856 |
| 7 | SANTA LUCIA | 00-01-0003-0097-000 | 50S-40042857 |
| 8 | EL EMBALSE | 00-01-0003-0099-000 | 50S-40081955 |
| 9 | EL JARILLÓN | 00-01-0003-0091-000 | 50S-40081953 |
| 10 | EL RECODO | 00-01-0003-0092-000 | 50S-40081954 |
| 11 | EL SOLAR | 00-01-0003-0090-000 | 50S-40081952 |
| 12 | SAN DIEGO | 00-01-0003-0089-000 | 50S-40081951 |
| 13 | CHUCUATAMA | 00-01-0003-0043-000 | 50S-218907 |
| 14 | LA PLAYA | 00-01-0003-0098-000 | 50S-40081956 |
| 15 | HACIENDA LOGROÑO | 00-01-0003-0008-000 | 50S-99872 |
| 16 | LA CHUCUITA LT B | 00-01-0003-0070-000 | 50S-40181958 |
| 17 | TIERRA NEGRA LT 3,4 y 5 | 00-01-0003-0046-000 | 50S-539317 |
| 18 | EL RECEBAL LO 6 Y 6A | 00-01-0003-0048-000 | 50S-539321 |
| 19 | LAS PIEDRAS LT 7 | 00-01-0003-0047-000 | 50S-539320 |
| 20 | LOS ANZUELOS LOTE ZONA 2 B | 00-01-0003-0045-000 | 50S-40464603 |
| 21 | LOS SAUCES | 00-01-0003-0003-000 | 50S-174928 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | | |
|----|----------------------|---------------------|--------------|
| 22 | LA LOMA | 00-01-0003-0049-000 | 50S-539324 |
| 23 | PALO NEGRO LT 1 | 00-01-0003-0039-000 | 50S-539322 |
| 24 | LOS ANZUELOS ZONA 2A | 00-01-0003-0045-000 | 50S-40464601 |
| 25 | LOS ANZUELOS ZONA 1A | 00-01-0003-0045-000 | 50S-40464602 |
| 26 | LA CHUCUITA LT A | 00-01-0003-0007-000 | 50S-40181957 |

Parágrafo 1: El área de planificación del Macroproyecto Ciudad Verde se delimita en los Planos No. M02 – DELIMITACION DEL MACROPROYECTO y M02 A – CUADRO DE MOJONES DE LA DELIMITACION; escala 1 : 5.000, que forman parte integral de la presente Resolución.

Parágrafo 2: Para efecto de la obtención del Plan General Urbanístico y las respectivas licencias de ejecución de obras de urbanismo, se deberán presentar planos topográficos en escala 1: 2.500, por cuyo efecto, el área final y los linderos de la poligonal del Macroproyecto serán los resultantes del levantamiento a esta escala, que podrá diferir de los planos aquí aprobados, en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados.

Parágrafo 3: Toda vez que 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, la Oficina Delegada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el Municipio de Soacha y la Secretaría de Planeación Municipal de Soacha, incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del Municipio los planos topográficos señalados en el parágrafo anterior, en las condiciones aprobadas por la presente resolución.

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

ARTÍCULO 3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL MACROPROYECTO

3.1. Objetivos

El Objetivo del Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” es la habilitación de suelo apto para el desarrollo de proyectos de vivienda, especialmente de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), y otros usos, dentro de un proyecto integral que contempla la dotación de servicios públicos domiciliarios, la extensión de redes viales de integración regional, urbana, zonal y local, la creación de espacios públicos y la generación de suelo para equipamientos colectivos; desarrollando asentamientos urbanos con altos parámetros de calidad ambiental y urbanística, dentro del ámbito de aplicación de Soacha, Bogotá D.C., y Cundinamarca.

El desarrollo del Macroproyecto busca:

- Promover el ordenamiento territorial, el desarrollo y crecimiento equilibrado, equitativo y ambientalmente sostenible del Municipio de Soacha como área de influencia del Distrito Capital y su articulación con los sistemas de movilidad regional.
- Suplir la demanda de Vivienda de Interés Social del Municipio de Soacha, y aportar en la Disminución del déficit de vivienda existente en el Distrito de Bogotá. Para estos efectos, se generarán por lo menos veintidós mil (22.000) unidades de vivienda.
- Generar las condiciones urbanísticas que permitan a largo plazo el desarrollo de una parte completa de ciudad que sea sostenible, en materia de empleo y de equipamientos públicos a través de la generación de diversidad de usos.
- Contribuir con la disminución del déficit de suelo para equipamientos públicos y de espacio público existente en el Municipio de Soacha.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

- Articularse con el suelo urbano del Municipio de Soacha y del Distrito Capital de Bogotá, estableciendo continuidad con la ocupación general del territorio, la malla vial existente, la estructura ambiental y de espacio público.

3.2. Estrategias

Son estrategias del Macroproyecto:

- Integración inmobiliaria: Para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios y la correcta articulación de los equipamientos públicos y de la malla vial, todos los predios que integran el macroproyecto deberán ser englobados en cabeza de un Patrimonio Autónomo a través de un contrato de fiducia mercantil que se debe constituir como garantía jurídica del desarrollo del suelo urbanizado.

- Dentro del capítulo de Instrumentos de Gestión y Ejecución se desarrollan las normas generales para la conformación del Contrato Fiduciario a través del cual se administre el desarrollo urbanístico partiendo del patrimonio autónomo que constituye la integración inmobiliaria.

- Articular la gestión y la inversión del Gobierno Nacional, la Administración Municipal de Soacha, la Administración Distrital de Bogotá, la Administración Departamental de Cundinamarca las entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios, y demás entidades públicas y/o privadas vinculadas al desarrollo del Macroproyecto “Ciudad Verde”.

- Promover las condiciones que permitan el cumplimiento de las decisiones contenidas en las metas de los planes y programas de desarrollo del Municipio de Soacha, del Distrito Capital, de las empresas de servicios públicos y del Departamento de Cundinamarca y de la Nación, que producen efectos directos en el Macroproyecto “Ciudad Verde”.

- Aprovechar la escala del Macroproyecto y su calidad ambiental y urbanística para atraer inversión pública y privada que produzca la materialización de las obras contenidas en el proyecto urbano.

- Generar dentro del Macroproyecto áreas con usos rentables que permitan a través de los subsidios cruzados, mantener un valor de suelo urbanizado competitivo, para la generación efectiva de viviendas VIS y VIP, conforme a lo establecido en el programa de Macroproyectos de Interés Social Nacional.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS ANEXOS. Los siguientes documentos forman parte integral de la presente resolución:

a) Cartografía en medio magnético y papel de seguridad:

| NUMERO | DESCRIPCION | ESCALA |
|--------|---|------------|
| M01 | Localización General | 1:25000 |
| M02 | Delimitación del macroproyecto | 1:5000 |
| M02 A | Cuadro de Mojones Delimitación | Sin escala |
| M03 | Estructura Urbana | 1:5000 |
| M04 | Sistema Vial | 1:5000 |
| M05 | Perfiles Viales | 1:5000 |
| M06 | Sistema de Áreas Protegidas – Parques Públicos – ZV | 1:5000 |
| M07 | Sistema de Equipamientos | 1:5000 |
| M08 | Tratamientos Urbanísticos | 1:5000 |
| M09 | Áreas de Actividad | 1:5000 |
| M10 | Unidades de Ejecución | 1:5000 |
| M11 | Estructura Urbana Alternativa Supermanzana No | 1:5000 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|-------|--|--------|
| | 45 | |
| M12 | Topografía | 1:5000 |
| M13 | Localización y Estructura de Red de Acueducto | |
| M 13A | Localización y Estructura de Red de Alcantarillado Pluvial | |
| M13B | Localización y Estructura de Red de Alcantarillado Sanitario | |
| M13C | Localización y Estructura de Red de Gas Natural | |
| M13D | Localización y Estructura de Red de Telefonía | |
| M13E | Localización y Estructura de Red Eléctrica | |

b) El Documento Técnico de Soporte – Memoria del Macroproyecto, el oficio con las observaciones del Municipio de Soacha a la formulación, las actas de reuniones celebradas entre el Municipio, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y los Promotores, forman parte del expediente que fundamenta la expedición de la presente norma.

ARTÍCULO 5. CONFORMACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN. Para todos los efectos del presente Macroproyecto, se establece el siguiente cuadro de áreas generales, para cuyo cálculo se tuvo en cuenta la estructura urbana adoptada mediante el presente acto administrativo:

| No | AREA | TOTAL | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| | | M2 | Ha | % |
| 1 | AREA BRUTA | 3279631,94 | 327,96 | 100,00 |
| 2 | AFECTACIONES | 553760,01 | 55,38 | 16,88 |
| 2.1. | PLAN VIAL PRINCIPAL | 470451,25 | 47,05 | 14,34 |
| 2.1.1 | VIAS PLAN VIAL | 284005,18 | 28,40 | 8,66 |
| 2.1.1.1. | Avenida Tibanica | 30115,93 | 3,01 | 0,92 |
| 2.1.1.2. | Avenida Terreros | 51845,59 | 5,18 | 1,58 |
| 2.1.1.3. | Avenida Potrero Grande | 67206,28 | 6,72 | 2,05 |
| 2.1.1.4. | Avenida Tierra Negra | 53751,53 | 5,38 | 1,64 |
| 2.1.1.5. | Avenida Ciudad de Cali | 81085,85 | 8,11 | 2,47 |
| 2.1.2 | INTERSECCIONES | 66893,25 | 6,69 | 2,04 |
| 2.1.3 | FRANJA AISLAMIENTO LATERAL | 119552,82 | 11,96 | 3,65 |
| 2.2. | CUERPOS HIDRICOS | 83308,76 | 8,33 | 2,54 |
| 2.2.2. | ZMPA Rio Soacha | 16792,57 | 1,68 | 0,51 |
| 2.2.3. | Canal Tibanica | 66516,19 | 6,65 | 2,03 |
| 3 | AREA NETA URBANIZABLE | 2725871,93 | 272,59 | 100,00 |
| 4 | CESIONES PUBLICAS | 1131121,50 | 113,11 | 41,50 |
| 4.1. | PARQUES PUBLICOS | 571762,25 | 57,18 | 20,98 |
| 4.1.1 | ZONAS VERDES | 566724,48 | 56,67 | 20,79 |
| 4.1.2. | ZMPA RIO SOACHA (30%) | 5037,77 | 0,50 | 0,18 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | | | |
|------|----------------------|------------|--------|-------|
| 4.2. | EQUIPAMIENTO COMUNAL | 272869,02 | 27,29 | 10,01 |
| 4.3. | VIAS LOCALES | 291528,00 | 29,15 | 10,69 |
| 5 | AREA UTIL | 1594750,43 | 159,48 | 58,50 |

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO I SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 6. COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental del Macroproyecto Ciudad Verde está conformado por:

1. La ronda hidráulica y zonas de protección ambiental del Río Soacha.
2. Zonas de protección por presencia de vestigios Arqueológicos.
3. Zonas de protección por presencia de piedras en proceso de meteorización.
4. Zonas Verdes de Cesión Pública obligatoria.
5. Zonas de protección ambiental de los canales del sistema principal de alcantarillado pluvial.

Parágrafo: Las áreas del Sistema Ambiental están señaladas de manera indicativa en el Plano No. M06 Sistema de Áreas Protegidas – Parque Públicos – Zonas Verdes.

ARTÍCULO 7. PAISAJISMO DEL MACROPROYECTO. Desde el punto de vista paisajístico los valores que deben ser parte fundamental en el Macroproyecto son:


1. El Sistema orográfico (lomas existentes): el cual se debe preservar por su valor paisajístico-ambiental, para una sostenibilidad ambiental, social y cultural.
2. La casa principal de la Hacienda La Chucuita y su capilla del año 1758, tienen gran valor cultural y patrimonial, por lo tanto al inmueble y su área de influencia, determinada en los planos de la presente resolución, se les asigna el tratamiento de conservación urbanística.
3. Las áreas del macroproyecto, en donde se han hallado evidencias culturales prehispánicas –pictografía y abrigos rocosos, ubicados en las lomas existentes, constituyen elementos que por sus características hacen necesario adelantar tareas de protección y conservación a fin de ser incluidas como áreas de valor patrimonial.
4. La densidad de la estructura paisajista parte desde la conceptualización del urbanismo ambiental, y es de cuanta vegetación por habitante es necesaria para tener un proyecto urbano sostenible desde el punto de vista ambiental.

Para la arborización del Macroproyecto se establecen los siguientes criterios:

Densidades mínimas de especies arbóreas:

| | |
|--|---|
| | A nivel local: Los constructores de proyectos de vivienda deberán sembrar, en cualquier ubicación del Macroproyecto, 2 árboles x vivienda construida. |
| | Malla vial arterial: Sistema vial v1, v2, v3 |

"Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad Verde" en el Municipio de Soacha, Cundinamarca".

| | |
|---|--|
|  | <p>La entidades públicas o los urbanizadores que construyan vías de carga general sembrarán: 1 árbol consolidado, 6 árboles porte medio, 8 arbustos por cada 24 metros lineales. En caso de desarrollo parcial, se hará la siembra de manera proporcional al perfil desarrollado.</p> <p>Malla vial local: V5, v6, v9 El urbanizador deberá sembrar 1 árbol porte medio/ cada 14 metros lineales</p> <p>Corredores verdes 2 árboles consolidados, 4 árboles porte medio/cada 25 metros lineales</p> <p>A nivel parques 12 árboles consolidados, 18 árboles porte medio, 25 arbustos /cada unidad de 1500m2</p> |
|---|--|

Recomendación de especies que pueden ser sembradas en las zonas secas sin mantenimiento:

| Nombre común | Nombre Científico | Familia | Origen | Fija N | Notas |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------|---|
| Árboles: | | | | | |
| Pino patula | Pinus patula | Pinaceae | México | | Soporte suelo seco. |
| Ciprés | Cupressus lusitánica | Cupressaceae | México | | Soporte suelo seco. |
| Ciprés | Cupressus sempervirens var. Stricta | Cupressaceae | Costa de mediterraneo | | Soporte suelo seco. |
| Falso pimienta | Schinus molle | Anacardiaceae | Perú, Ecuador | | Árbol nacional de Perú. Soporte suelo seco. |
| Acacia japonesa | Acacia melanoxylon | Mimosaceae | Australia | Sí | Soporte suelo seco y pobre. |
| Acacia gris | Acacia decurrens | Mimosaceae | Australia | Sí | Soporte suelo seco y pobre. |
| Aliso | Alnus acuminata | Betulaceae | Centroamérica | Sí | Soporte suelo seco y pobre. |
| Cerezo | Prunus serotina | Rosaceae | Centroamérica | | Soporte suelo seco y pobre. |
| Feijoa | Feijoa sellowiana | Myrtaceae | Paraguay | | Soporte sequía. |
| Palmas, etc.: | | | | | |
| Palma phoenix | Phoenix canariensis | Palmae | Islas canarias | | Soporte suelos pedregosos y secos. |
| Yuca | Yucca elephantipes | Liliaceae | Suroeste de estados unidos | | Soporte suelo seco y pobre. |
| Arbustos: | | | | | |
| Tuno | Miconia squamulosa | Melastomataceae | Bogotá | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Chilco | Baccharis bogotensis | Compositae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Chilco | Baccharis latifolia | Compositae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Chilco | Baccharis macrantha | Compositae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Lantana | Lantana camara | Verbenaceae | Soacha | | Silvestre, ornamental. |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | | | | |
|--------------------|------------------------|----------------|-----------------------|----|---|
| Retamo espinoso | Ulex europaeus | Fabaceae | Mediterráneo | Sí | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Retamo liso | Cytisus monspessulanus | Fabaceae | Mediterráneo | Sí | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Tuna de la sabana | Opuntia schumanii | Cactaceae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Cactus | Opuntia sp. | Cactaceae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Lechero espinoso | Euphorbia lactea | Euphorbiaceae | India y islas molucas | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Fique | Furcraea macrophylla | Amaryllidaceae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Agave | Agave cocuy | Amaryllidaceae | Soacha | | Silvestre, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Higuerillo | Ricinus communis | Euphorbiaceae | África tropical | | Maleza, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Huevo | Solanum grandiflorum | Solanaceae | Brasil | | Maleza, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Lulo de perro | Solanum variatum | Solanaceae | Brasil | | Maleza, no ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Yucca | Yucca elephantipes | Agaveaceae | Usa | | |
| Herbáceas: | | | | | |
| Cardo | Sirsium sp. | Compositae | Soacha | | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Margarita | Aster sp. | Compositae | Soacha | | Maleza ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Quiche | Vriesia sp. | Bromeliaceae | Soacha | | Silvestre. No importa suelo. |
| Epidendrum | Epidendrum sp. | Orchidaceae | Soacha | | Silvestre. Soporte suelo seco y pobre. |
| Pasto | Aristida sp. | Gramineae | Soacha | | Maleza. Soporte suelo seco. |
| Calancoe | Kalanchoe sp. | Classulaceae | Madagascar | | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco. |
| Iris | Dietes bicolor | Iridaceae | Sur áfrica | | Ornamental. Muy robusto. |
| Coberturas: | | | | | |
| Cachaco de muladar | Tropaeolum majus | Tropaeolaceae | Perú y brasil | | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |
| Aptenia | Aptenia cordifolia | Aizoaceae | Suráfrica | | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco. |
| Batatilla | Ipomoea sp. | Convolvulaceae | Soacha | | Maleza, ornamental. Soporte suelo seco y pobre. |

Recomendación de especies que pueden ser sembradas en las zonas húmedas sin mantenimiento:

| Nombre común | Nombre Científico | Familia | Origen | Fija N | Notas |
|--------------|-------------------|---------|--------|--------|-------|
|--------------|-------------------|---------|--------|--------|-------|

"Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad Verde" en el Municipio de Soacha, Cundinamarca".

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| Árboles: | | | | |
| Sauce | Salix humboldtiana | Salicaceae | Centroamérica y Suramérica | Muy robusto con inundación, pero sensible con sequía. |
| Sauco | Sambucus peruviana | Caprifoliaceae | Norte de Suramérica | Especie de ribera. |
| Urapán | Fraxinus chinensis | Oleaceae | China | Especie de ribera. |
| Liquidámbar | Liquidambar styraciflua | Hamamelidaceae | Norteamérica | Especie de ribera. |
| Arbustos: | | | | |
| Hortensia | Hydrangea macrophylla | Saxifragaceae | Japón | Especie de ribera. |
| Impatiens arbustiva | Impatiens oliveri | Balsaminaceae | Este de África | Especie de ribera. |
| Herbáceas: | | | | |
| Impatiens | Impatiens walleriana | Balsaminaceae | Zanzibar, África | Maleza, ornamental. |
| Junco | Scirpus validus | Cyperaceae (juncaceae) | Soacha | Maleza acuática. |
| Papiro | Cyperus giganteus | Cyperaceae | Sureste de Brasil | Especie acuática. |
| Papiro | Cyperus papyrus | Cyperaceae | Europa, África, Egipto | Especie acuática. |
| Begonia | Begonia spp. | Begonaceae | Sur América | Apta con suelo húmedo. |
| Coberturas: | | | | |
| Chupana | Hydrocotyle bonariensis | Umbelliferae | Sur América | Maleza semi-acuática. |
| Sin definir | Sin definir | Compositae | Soacha | Maleza semi-acuática. |
| Hiedra | Hedera canariensis | Araliaceae | Islas Canarias y África | Apta con suelo húmedo. |
| Hiedra | Hedera hélix | Araliaceae | Islas Canarias, norte África | Apta con suelo húmedo. |

Recomendación de Especies para paisajismo con mantenimiento - sistema vial

| Nombre común | Nombre Científico | Familia | Origen | Fija N | Notas |
|-----------------------|----------------------------|-----------------|--|--------|-------------------------------|
| Árboles: | | | | | |
| Alcaparro | Cassia tomentosa | Caesalpiniaceae | No definido | Sí | |
| Jazmín del cabo | Pittosporum undulatum | Pittosporaceae | Australia | | Maleza en Uruguay |
| Eugenia | Eugenia myrtifolia | Myrtaceae | Norteamérica | | Soporte con poda fuerte |
| Cajeto | Citharexylum subflavescens | Verbenaceae | Cordillera oriental de Colombia | | |
| Caucho sabanero | Ficus soatensis | Moraceae | Cordillera oriental de Colombia | | Sistema radicular superficial |
| Guayacan de manizales | Lafoensia speciosa | Lythraceae | Cordillera central de Colombia | | Frágil contra inundación |
| Sangregado | Croton funcianus | Euphorbiaceae | Cordilleras oriental y central de Colombia | | Frágil contra helada |
| Chicalá | Tecoma stans | Bignoniaceae | Américas y Antillas | | |
| Arbustos: | | | | | |
| Callistemo | Callistemon viminalis | Myrtaceae | Australia | | |
| Mermelada | Streptosolen jamesonii | Solanaceae | Ecuador | | |
| Holly | Cotoneaster pannosus | Rosaceae | Norteamérica | | |
| Sietecueros brasileño | Tibouchina urvilleana | Melastomataceae | Brasil | | |
| Abutilón | Abutilon insigna | Malvaceae | Asia menor | | |
| Hebe | Hebe speciosa | Plantaginaceae | Nueva Zelanda | | Un género más |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | | | | |
|-------|--------------------|----------------|---------------------|--|-------------------------|
| | | | | | grande en nueva Zelanda |
| Sauco | Sambucus peruviana | Caprifoliaceae | Norte de Suramérica | | |

ARTÍCULO 8. MANEJO DE ESCORRENTÍAS Y AGUAS LLUVIAS. Para mitigar los posibles riesgos por inundación al área objeto del Macroproyecto, se deberán ejecutar obras que eliminen el riesgo de inundación y faciliten el drenaje de las aguas residuales.

Las obras mínimas a realizar, en el área del macroproyecto, son las siguientes:

1. Diques longitudinales de protección (Jarillones) en la margen izquierda del canal Tibanica Gravedad.
2. Reforzamiento y realce del dique longitudinal de protección (jarillón) de la margen derecha del río Soacha.

Las obras propuestas para el drenaje de la escorrentía superficial, incluyen una serie de canales, que se desarrollan a lo largo de las zonas verdes previstas y que descargan al canal – embalse perimetral, el cual se desarrolla a lo largo del canal Tibanica Gravedad y del canal Tibanica Bombeo.

ARTÍCULO 9. LINEAMIENTOS AMBIENTALES. Los gestores del Macroproyecto deberán elaborar, dentro de los cuatro meses siguientes a la expedición del presente acto administrativo, un manual con todos los lineamientos ambientales que permita a los desarrolladores y constructores la ejecución y control de las obras bajo criterios y normas nacionales, presentados para su aprobación al comité fiduciario, en los siguientes aspectos:

- a. Lineamientos para la gestión social, tendientes a garantizar que las comunidades residentes en el área de influencia del proyecto o sus representantes, conozcan, analicen, participen y hagan el seguimiento a todas aquellas decisiones que puedan afectar su entorno.
- b. Lineamientos para el manejo de la cobertura vegetal existente, el cual describe las principales medidas para adelantar los tratamientos que tienen que ver con la cobertura vegetal.
- c. Lineamientos generales para el manejo del Patrimonio Arqueológico de la Nación hace necesario adelantar actividades de registro, levantamiento y conservación, teniendo en cuenta la existencia, en el área de las lomas de un bloque errático que exhibe una pictografía cuyo estado de preservación hace necesario adelantar actividades de registro, levantamiento y conservación.
- d. Lineamientos ambientales para tener en cuenta en las actividades de construcción y adecuación los cuales describen las medidas tendientes al manejo en todas las áreas de los procesos de construcción bajo la normatividad nacional existente, específicamente en:
 - Manejo de Escombros, Materiales Sobrantes y Residuos Sólidos.
 - Manejo de Materiales de Construcción
 - Lineamientos para el Manejo de Residuos Líquidos
 - Lineamientos para el Control de Emisiones Atmosféricas
 - Lineamientos para el Manejo de Aguas Superficiales
 - Lineamientos para la Señalización

CAPÍTULO II SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 10. MALLA VIAL PRINCIPAL. Son vías de la Malla Vial Principal del Macroproyecto las siguientes:

| VIA | TIPO DE VIA | TRAMO |
|---------------------------|-------------|--|
| Avenida Ciudad de Cali | V-1 (80m) | Desde la Av. Tibanica hasta el Río Soacha. |
| Avenida Tierra Negra | V-3 (45m) | Desde limite contra Urb. Potrero Grande hasta Canal Tibanica |
| Avenida Terreros | V-3 (45m) | Desde limite contra Urb. Potrero Grande hasta Canal Tibanica |
| Avenida Potrero Grande | V-3 (45m) | Desde limite contra Urb. Potrero Grande hasta Canal Tibanica |
| Avenida Luis Carlos Galán | V-2 (60m) | Desde Av. Ciudad de Cali hasta Canal Tibanica |

Parágrafo 1: El perfil de la Avenida Terreros se complementa en el sector del macroproyecto con la Avenida Circunvalar del Sur en Bogotá D.C. El macroproyecto en el área del Canal Tibanica convertirá en un par vial estas dos Avenidas, con un perfil vial de 45m (V-3) cada una. Estas vías irán paralelas al Canal Tibanica en toda su longitud y continuarán con su trazado original al superar este tramo.

Parágrafo 2: Las vías V-1 y V-2 tienen una franja de aislamiento a lado y lado de 10m. Las vías V-3 tienen una franja de aislamiento a lado y lado de 7.5m. Estas franjas serán arborizadas y empedradas y hacen parte del perfil de la vía y por tanto, del suelo destinado a Malla Vial Principal.

Parágrafo 3: Los proyectos estructurantes del Sistema Vial previstos para el presente Macroproyecto están identificados en el Plano No. M04 – Sistema Vial y en el Plano No. M05 - Perfiles Viales.

Parágrafo 4: La especificación de construcción de las vías deberá hacerse conforme a lo señalado en las normatividad INVIAS.

ARTÍCULO 11. PROYECTOS ARTICULADORES. Los urbanizadores construirán la vía de acceso necesaria para acceder al Macroproyecto desde la Autopista Sur conforme a lo señalado en la parte motiva de esta resolución y que será la Avenida Terreros con las especificaciones y perfil que se establece en este acto administrativo.

ARTÍCULO 12. INTERSECCIONES DE LA MALLA VIAL PRINCIPAL. Existen dos clases de intersecciones para las vías de la Malla Vial Principal:

1. Intersecciones a nivel semaforizadas. Este tipo de intersecciones están localizadas al interior del área del macroproyecto, entre las vías V-3.

2. Intersecciones a nivel en glorieta. Están localizadas sobre la Avenida Ciudad de Cali. Estas intersecciones son:

| LOCALIZACION | RADIO |
|--|--------|
| Entre Av. Terreros y Av. Ciudad de Cali. | 125 m. |
| Entre Av. Potrero Grande y Av. Ciudad de Cali | 87 m. |
| Entre Av. Luis Carlos Galán y Av. Ciudad de Cali | 87 m. |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 13. MALLA VIAL LOCAL. Son vías de la Malla Vial Local del Macroproyecto las siguientes:

| TIPO DE VIA | ANCHO PERFIL VIAL | LOCALIZACION |
|-------------|-------------------|---|
| V-5 | 20m | En áreas de Actividad Residencial |
| V-5A | 20m | En áreas de Actividad Múltiple. |
| V-6 | 16m | En áreas de Actividad Residencial y Especial. |
| V-9 | 8m | En áreas de Actividad Residencial y Especial. |

Parágrafo: Las vías de la malla local se encuentran definidas en el Plano No M04 – Sistema Vial. La especificación de construcción de las vías deberá hacerse conforme a lo señalado en las normas INVIAS.

ARTÍCULO 14. CICLORUTAS. Son franjas de circulación en bicicleta y se encuentran incluidas dentro del perfil de las vías V-1, V-2 y V-3. En las vías V-1 y V-2 tienen un ancho de 3.00m y en las vías V-3 tienen un ancho de 2.90m.

Parágrafo: El Sistema de Ciclorutas se encuentra definido en el Plano No. M04 – Sistema Vial. La construcción de las ciclorutas deberá hacerse conforme al anexo técnico del Documento Técnico de Soporte especificaciones viales.

ARTÍCULO 15. ACCESOS VEHICULARES. El acceso vehicular a predios deberá cumplir con las siguientes condiciones y precisiones:

a) En ningún caso se permitirán accesos vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.

b) Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se establece:

1. Por vía local.
2. Para los predios con usos comerciales tipo 2 y tipo 3, institucionales e industriales, el acceso se podrá dar por calzada de servicio paralela, localizada a continuación de la franja de aislamiento de la vía arteria; esta vía tendrá un ancho mínimo de cinco metros (5 mts.) y un andén de tres metros (3 mts.) en un solo costado de la misma y con ángulo de ingreso y salida de 45 grados respecto a la línea de sardinel.
3. Cuando se trate de inmuebles con tratamiento de conservación, el acceso se podrá plantear en forma directa desde la vía de la malla vial principal.

c) Para predios esquineros colindantes con vías de la malla vial principal por ambos costados, que no cuenten con vías locales, el acceso y la salida vehicular deberán darse por la vía de la malla vial principal de menor perfil.

d) Para predios con uso de vivienda con frente a malla vial principal sin posibilidad de acceso por vía local se podrá acceder directamente desde la vía principal.

Parágrafo: Para el uso de estaciones de llenado de combustibles con frente sobre la malla vial arterial, el acceso se puede hacer en forma directa desde la malla vial principal con ángulo de ingreso y salida de 45° respecto de la línea de sardinel.

ARTÍCULO 16. SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El Macroproyecto plantea el Sistema de Transporte Urbano sobre la Malla Vial Principal. Las secciones transversales

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

de las vías V-1, V-2 y V-3 tienen previsto un carril – en caso de requerirse – para servicio de alimentadores del Sistema Transmilenio.

CAPÍTULO III INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 17. VIABILIDADES DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para efectos del cumplimiento de las obligaciones en materia de prestación de servicios públicos hacen parte de la presente resolución las viabilidades técnicas de servicios públicos expedidas por las empresas prestadoras de cada uno de los servicios, así:

1. Acueducto y Alcantarillado pluvial y sanitario: Oficio No. 35300-2009-410 de febrero 20 de 2009 expedido por la EAAB ESP.
2. Energía Eléctrica y Redes: Oficio No. 00863253 de noviembre 14 de 2008 expedido por Codensa S.A. ESP.
3. Telefonía y redes: Oficio con número 0131916 con fecha diciembre 10 de 2008 de la Empresa de Teléfonos de Bogotá S.A. ESP.
4. Gas Natural: oficio No. NEDS-1361-2008 noviembre 6 de 2008 expedido por la Empresa Gas Natural S.A. ESP.

ARTÍCULO 18. REDES LOCALES. Las redes locales de los servicios públicos deberán ser subterranizadas y se ejecutarán de conformidad con los oficios de disponibilidad expedidos por cada una de las empresas prestadoras del servicio.

CAPÍTULO IV RED DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 19. COMPONENTES DE LA RED DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS. El Macroproyecto cuenta con una red estructurante de espacio público que permitirá el disfrute efectivo por parte de los habitantes y se encuentra conformado por los siguientes sistemas:

1. Sistema de áreas protegidas, parques públicos, zonas verdes y de circulación peatonal del Macroproyecto
2. Sistema de Equipamientos Comunes Públicos.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, PARQUES PÚBLICOS, ZONAS VERDES, Y DE CIRCULACIÓN PEATONAL. Como componente de la Red de Espacio Público, este sistema está compuesto por los siguientes elementos:

1. Áreas de preservación ambiental.
2. Parques Urbanos.
3. Parques Lineales.
4. Andenes de las vías públicas.
5. Franjas de Aislamiento Lateral contra vías públicas.
6. Canales Secos.

El sistema de áreas protegidas, parques públicos, zonas verdes y de circulación peatonal del Macroproyecto “Ciudad Verde” está definido en el Plano No M06 - Sistema de áreas protegidas - parques públicos - zonas verdes.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 21. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, PARQUES PÚBLICOS, ZONAS VERDES Y DE CIRCULACIÓN PEATONAL.

Las áreas del sistema de Áreas Protegidas, Parques Públicos y Zonas Verdes del Macroproyecto se encuentran conformadas por los siguientes elementos:

ÁREAS PROTEGIDAS

| NOMBRE | LOCALIZACIÓN | ÁREA |
|-----------------|--|---------|
| ZMPA Río Soacha | Unidades de Ejecución 6 y 7 (30% Válido como Cesión de Zona Verde) | 1.67 Ha |
| Canal Tibanica | Unidades de Ejecución 3, 4, 6 y 7 | 6.65 Ha |

PARQUES PÚBLICOS DEL MACROPROYECTO

| NOMBRE | LOCALIZACIÓN | ÁREA |
|---------------------|-----------------------|---------|
| Parque Logroño | Unidad de Ejecución 1 | 3.33 Ha |
| Parque Bogotá | Unidad de Ejecución 1 | 0.64 Ha |
| Parque Central | Unidad de Ejecución 5 | 8.66 Ha |
| Parque Tierra Negra | Unidad de Ejecución 5 | 4.56 Ha |
| Plaza Nueva Soacha | Unidad de Ejecución 4 | 0.91 Ha |
| Parque de la Niebla | Unidad de Ejecución 6 | 8.44 Ha |

PARQUES LINEALES DEL MACROPROYECTO

| NOMBRE | LOCALIZACIÓN | ÁREA |
|---------------------------------|---------------------------|---------|
| Parque Lineal de las Hortalizas | Unidad de Ejecución 1 y 2 | 4.66 Ha |
| Parque Lineal Central | Unidad de Ejecución 3 y 7 | 3.70 Ha |
| Parque Lineal de las Haciendas | Unidad de Ejecución 1 y 3 | 6.10 Ha |

ARTÍCULO 22. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público corresponden mínimo al 8% del área neta urbanizable señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano respectivo; la presente Resolución, establece que el Sistema de Equipamientos Públicos del Macroproyecto Ciudad Verde estará compuesto por los siguientes suelos:

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | EQUIPAMIENTOS | ÁREA (M2) |
|---------------------|---------------|-----------|
|---------------------|---------------|-----------|

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | |
|-----------------------|--|-----------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | Equipamientos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 19. | 47,667.45 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | Equipamientos 23, 24, 25, 26 | 44,922.32 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 | Equipamientos 8, 9, 10 | 22,930.52 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 | Equipamientos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22 | 88,792.78 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 | Equipamientos 28, 29, 30, 31. | 56,756.32 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 | Equipamiento 27 | 11,799.63 |

Parágrafo 1. Las vías peatonales localizadas en los Parques Logroño y Tierra Negra, podrán trasladarse dentro del área del mismo Nodo conservando su área original.

Parágrafo 2. La localización de los predios para Equipamiento del Macroproyecto “Ciudad Verde” está definida en el Plano No M07 - Sistema de Equipamientos.

Parágrafo 3. Se debe destinar al menos el 50% del área para equipamientos públicos para el uso Institucional Educativo y el 10% para el uso Institucional Asistencial en el área total del Macroproyecto.

ARTÍCULO 23. NORMAS DE USOS Y EDIFICABILIDAD DE LAS CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las normas específicas de usos, ocupación y construcción de los equipamientos comunales, serán las siguientes:

1. Usos.

En los suelos de equipamientos comunales públicos se permiten los siguientes usos:

INSTITUCIONAL TIPO 1. Este grupo está conformado por las siguientes actividades:

- A) Educativo: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud (UPA) y pequeños centros de salud (UBA).
- C) Comunales y culturales: centros comunales, bibliotecas.
- D) Seguridad: Centros de atención inmediata (CAI).

INSTITUCIONAL TIPO 2. Está conformado por los siguientes:

- A) Educativo: institutos secundarios y de educación especializada.
- B) Asistenciales: Hospitales de Primer Nivel, pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos, Centros geriátricos, IPS, ESE, etc.
- C) Recreativos: centros deportivos.
- D) Administrativos: instituciones para el sector central de la administración pública municipal.
- E) Culto: capillas, iglesias.
- F) Culturales: auditorios, teatros.

INSTITUCIONAL TIPO 3. Figuran entre otros los siguientes:

- A) Asistenciales: hospitales de segundo y tercer nivel.
- B) Recreativos: estadios, complejos deportivos y recreativos.
- C) Estaciones de bomberos.
- D) Seguridad: Estaciones o comandos de la Policía, o fuerzas militares.
- E) Coliseos Deportivos, plazas de toros. Con capacidad superior a 1000 personas.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

2. Normas de ocupación y edificabilidad.

- Para predios localizados en los Nodos de Equipamientos Educativos:

Índice de Ocupación: 0.5 (Calculado sobre el área del predio)
Índice de Construcción: 1.75 (Calculado sobre el área del predio)

- Para predios localizados en el resto del área del macroproyecto:

Índice de Ocupación: 0.7 (Calculado sobre el área del predio)
Índice de Construcción: 2.5 (Calculado sobre el área del predio)

- Las normas de volumetría y cupos de parqueo se aplicarán de conformidad con las señaladas en la presente resolución para los usos institucionales privados.

TITULO III

MITIGACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS EN EL MACROPROYECTO “CIUDAD VERDE”

ARTÍCULO 24. MITIGACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS. La ejecución de las obras de mitigación de amenazas y riesgos de origen hidrológico se efectuarán de conformidad con las recomendaciones contenidas en el Documento Técnico de Soporte y con las recomendaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP.

TÍTULO IV

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

ARTÍCULO 25. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. El Macroproyecto “Ciudad Verde” tiene los siguientes Tratamientos Urbanísticos:

- Tratamiento de Desarrollo.
- Tratamiento de Conservación.

La delimitación de los Tratamientos Urbanísticos del Macroproyecto “Ciudad Verde” está definida en el Plano No M08 – Tratamientos Urbanísticos.

ARTÍCULO 26. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se definen las siguientes áreas de actividad dentro del macroproyecto:

- Área de Actividad Residencial 1 (R-1).
- Área de Actividad Residencial 2 (R-2).
- Área de Actividad Múltiple 1 (M-1).
- Área de Actividad Múltiple 2 (M-2).
- Área de Actividad Especial 1 (E-1).

La delimitación de las Áreas de Actividad del Macroproyecto “Ciudad Verde” está definida en el Plano No M09 – Áreas de Actividad.

ARTÍCULO 27. USOS. De acuerdo con el Art. 251 del Acuerdo 46 de 2000 – Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha, los usos permitidos según el Área de Actividad son los siguientes:

| TRATAMIENTO DE DESARROLLO | | | | |
|---------------------------|---------------|------------------|-----------------------|------------------------------------|
| ÁREA DE ACTIVIDAD | USO PRINCIPAL | | USOS COMPLEMENTARIOS | |
| RESIDENCIAL | Vivienda | 100% del área de | Comercio Tipo 1 – A1, | 100% del área en el primer piso de |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | | | |
|------------------------|--|--|---|---|
| 1 (R-1) | | Actividad | A2, B1, B2, B3, B4, B5. | edificaciones de vivienda con frente al espacio público. |
| | | | Comercio Tipo 2 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2f,2G,2H | Localizado en la Manzana 52. |
| | | | Institucionales Tipo 1 - 1A, 1B, 1C. | Puede localizarse como complementario en cualquiera de los usos de vivienda. |
| RESIDENCIAL 2 (R-2) | Comercio Tipo 2 – 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H (1) | Localizado en las manzanas 11, 16, 31, 33 y 34. | Vivienda. | En el 100% de todas las manzanas. |
| | Institucional Tipo 2 – 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F. (1) | Localizado en las manzanas 11,12, 13,16, 31, 33 y 34 | Comercio Tipo 2 – 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H (1). | 50% localizado en las manzanas 12 y 13. |
| | | | Vivienda | En el 100% de todas las manzanas. |
| | Vivienda | En las manzanas 10,14,15, 30, 32 y 35 | Comercio Tipo 1 – A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5. | 100% del área en el primer piso de edificaciones de vivienda con frente al espacio público. |
| | | | Comercio Tipo 2 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2f,2G,2H | En el 50% de cualquiera de las manzanas. |
| | | | Institucionales Tipo 1 - 1A, 1B, 1C. | Puede localizarse como complementario en cualquiera de los usos de vivienda. |
| MÚLTIPLE 1 (M-1) | Vivienda | En las manzanas 42, 43, 44 y 46 | Comercio Tipo 1 – A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5. | Localizado en el primer piso de edificaciones de vivienda con frente al espacio público. |
| | Comercio Tipo 3 – 3A, 3B, 3C, 3D, 3E. | En las manzanas 1, 2, 3, 4, 40 y 41 | Vivienda | En las manzanas 1, 2, 3, 4, 40 y 41 |
| | | | Comercio Tipo 2 – 2B, 2G. | 30% del área de actividad máximo. |
| | | | Institucional Tipo 1 – 1A, 1B, 1C. Institucional Tipo 2 – 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F. | 50% del área máximo |
| | | | Industria Tipo 2 – 2A, 2B, 2D, 2E. Institucional Tipo 3 – 3A, 3B, 3C, 3D 3E, 3F, 3G Industria Tipo 3 – 3A, 3B | 20% del área máximo |
| MÚLTIPLE 2 (M-2) | Industria Tipo 3 – 3B. | 100% del área | En caso de establecerse una zona franca, parque industrial o similar, se pueden desarrollar todos los usos de comercio, servicios, industriales e institucionales tipo 2 y Tipo 3-B. Se prohíbe el uso residencial. | |
| | En caso de no realizarse este uso en la Manzana 45, deberá urbanizarse de acuerdo con el plano anexo No 11 y se aplicará: Para las manzanas 45 y 54 se aplica la norma de las manzanas 4 y 40 (Área de Actividad M-1). Para las manzanas 55 y 56 se aplica la norma de las manzanas 38 y 39 (Área de Actividad R-1). | | | |
| ESPECIAL 1 (E-1) | Institucional Tipo 1 – 1A, 1B, 1C. Institucional Tipo 2 – 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F. Institucional Tipo 3 3A, 3B, 3C, 3D, 3E. | 100% del área de actividad | Vivienda | 100% del área. |
| | | | Comercio Tipo 1 | Solamente como usos complementarios de los institucionales. |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN | | |
|-----------------------------|-------------------------------|---|
| ÁREA DE ACTIVIDAD | USO PRINCIPAL | USOS COMPLEMENTARIOS |
| ESPECIAL 1 (E-1) | Institucional Tipo 1 – 1C (2) | Institucional Tipo 2 – 2B, 2F. Comercio Tipo 1- A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5. |

(1) Solamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso.

(2) Las edificaciones localizadas en este predio serán declaradas de Conservación Arquitectónica por el Municipio y las construcciones existentes deberán conservarse en sus condiciones originales.

PROHIBIDO: Todos los demás que no estén incluidos en los usos principales o complementarios.

Los usos definidos para el área del Macroproyecto son los siguientes:

1) VIVIENDA.

El uso de vivienda se clasificará en tres grupos:

- A) Área de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de edificaciones constituida por una (1) o dos (2) viviendas por predio.
- B) Áreas de vivienda multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación por más de tres (3) viviendas que comparten bienes comunes.

Parágrafo 1. Cuando se adelante un proyecto vivienda, que contenga tres o más unidades de vivienda, será obligatorio el sometimiento al régimen de propiedad horizontal en los términos de la ley 675 de 2001, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2) USOS COMERCIALES

Se define como tales, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

COMERCIO TIPO 1 (C-1)

Se refiere al que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayoría del comercio de cobertura local o vecinal. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción en el uso mayor a 60 m².

Pertencen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) VENTA DE BIENES

1. Venta de artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, cafeterías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores (sin consumo), bebidas, tiendas y similares.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas ferreterías y similares.

B) VENTA DE SERVICIOS

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado y similares.
2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, agencias de turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios, ópticas y afines,

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

3. Alquiler de videos, servicios de Internet y telecomunicaciones, chance y/o lotería en línea.
4. Oficinas y agencias de correo, embalaje y mensajería especializada.
5. Cajeros automáticos.

Parágrafo 2. Cuando se desarrollen proyectos urbanísticos y/o conjuntos habitacionales abiertos o cerrados, se preverán los espacios específicos para este tipo de uso, no se permitirá su desarrollo en edificaciones cuyo uso exclusivo sea el de vivienda.

COMERCIO TIPO 2 (C-2)

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tales como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Se refiere a comercio de cobertura zonal.

Pertencen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m². Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por separado.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

- A) Almacenes en general al detal: productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, lámparas, muebles, decoración, marqueterías, electrodomésticos, productos eléctricos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, cacharrería, papelerías, librerías, medicinas,, cosméticos, estéticos, joyerías, jugueterías, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos y similares.
- B) Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas y afines, oficinas profesionales.
- C) Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés y similares.
- D) Turismo: hoteles, albergues, hospedajes y similares.
- E) Mercados.
- F) Academias y centros de enseñanza: belleza, deportes en general, canchas deportivas cubiertas, artes marciales, gimnasio, físico culturismo, corte y confección y afines.
- G) Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios y similares.
- H) Parqueaderos.

Parágrafo 3. Cuando se desarrollen proyectos urbanísticos y/o conjuntos habitacionales abiertos o cerrados, se preverán los espacios específicos para este tipo de uso, no se permitirá su desarrollo en edificaciones cuyo uso exclusivo sea el de vivienda de habitación.

COMERCIO TIPO 3 (C-3)

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

Venta de bienes:

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

- A) Servicio automotriz: talleres, servitecas, lava carros, pintura y latonería, estaciones de llenado de combustibles para automotores. Éstas últimas deberán cumplir con la normatividad vigente que les sea aplicable.
- B) Venta y exhibición de maquinaria
- C) Venta de muebles
- D) Grandes bodegas de almacenamiento y depósito, supermercados, hipermercados y almacenes ancla.

Venta de Servicios:

- E) Recreativos: cines, casinos, juegos de mesa, discotecas.

3) USOS INDUSTRIALES

INDUSTRIA TIPO 2

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. Estas actividades se deben realizar en áreas cuyo uso no haya sido previsto para vivienda, es decir, deben contar con instalaciones adecuadas y específicas para tal fin.

- A) Carpinterías
- B) Ebanisterías
- C) Fábricas menores de alimentos y textiles,
- D) Talleres de metalmecánica y ornamentación.

INDUSTRIA TIPO 3

Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás edificaciones para no generar molestias. Deben ceñirse a patrones de producción limpios. Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:

- A) Terminal de pasajeros y/o de carga.
- B) Puerto Seco y/o Zona Franca, Parque Industrial.
- C) Centros de abastecimiento, comercialización y mercadeo mayorista

4) USOS INSTITUCIONALES

Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental, regional o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y /o Judicial; también se asumen como tal algunos equipamientos manejados por particulares pero dedicados a la prestación de servicios de alcance social.

INSTITUCIONAL TIPO 1

Se definen como tales los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educativo: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- C) Comunales y culturales: centros comunales, bibliotecas.

INSTITUCIONAL TIPO 2

Hace referencia a establecimientos que por su magnitud o actividad, produce impactos de carácter zonal.

Está conformado entre otros por los siguientes:

- A) Educativo: institutos secundarios y de educación especializada.
- B) Asistenciales: Hospitales de Primer Nivel, pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos, Centros geriátricos, IPS, ESE, etc.
- C) Recreativos: centros deportivos.
- D) Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
- E) Culto: capillas, iglesias. Funerarias y salas de velación, edificaciones para cenizarios y osarios.
- F) Culturales: auditorios, teatros.

INSTITUCIONAL TIPO 3

Se refiere a establecimientos considerados urbanos debido a la magnitud de sus impactos. Figuran entre otros los siguientes:

- A) Educativo: institutos de educación tecnológica y toda la Educación Superior.
- B) Asistenciales: hospitales de segundo y tercer nivel, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas.
- C) Recreativos: estadios, complejos deportivos y recreativos y clubes.
- D) Estaciones de bomberos.
- E) Seguridad: Estaciones o comandos de la Policía, o fuerzas militares.
- F) Terminales de transporte de sistemas integrados de transporte masivo de pasajeros.
- G) Coliseos Deportivos, plazas de toros. Con capacidad superior a 1000 personas.
- H) Plazas de Mercado minorista.

ARTÍCULO 28. SUPERMANZANAS Y SUPERLOTES.

- **PARA VIVIENDA.**

El Macroproyecto “Ciudad Verde” se desarrollará mediante supermanzanas las cuales tendrán como dimensión máxima cinco y media Hectáreas (5.5 Ha.) de área útil y deben

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

estar delimitadas en todos sus costados por vías vehiculares públicas o zonas verdes publicas, de las cuales por lo menos un 40% del total del perímetro debe ser vía pública.

Las supermanzanas se podrán dividir en superlotes, los cuales tendrán como dimensión máxima tres hectáreas (3.0 Ha) de área útil y deberán estar delimitados por lo menos en uno de sus costados por una vía pública.

- **PARA COMERCIO TIPO 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, E INDUSTRIA TIPO 3A y 3C.**

Las supermanzanas tendrán como dimensión máxima nueve hectáreas (9.0 Ha.) de área útil y deben estar delimitadas en todos sus costados por vías vehiculares públicas o zonas verdes publicas, de las cuales por lo menos un 50% del total del perímetro debe ser vía pública.

- **PARA INDUSTRIA TIPO 3B.**

Las supermanzanas tendrán como dimensión máxima 25 Hectáreas (25.0 Ha.) de área útil y deben estar delimitadas en todos sus costados por vías vehiculares públicas.

ARTÍCULO 29. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES. La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Sistema de loteo individual: proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público, y deslindadas de las propiedades vecinas.

b) Sistema de agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Las agrupaciones de vivienda tendrán una dimensión máxima de tres (3.0) Ha de área útil y se regirán por las normas sobre índices y volumetría definidas en la presente Resolución.

- **POR LOTEO INDIVIDUAL:**

Para los desarrollos de vivienda por loteo individual, se plantea el siguiente tamaño mínimo de lotes:

TAMAÑO MINIMO DE LOTES

| Tipo de Vivienda | Lote Mínimo | Frente Mínimo |
|------------------------|--------------------|---------------|
| Vivienda Unifamiliar | 45 m ² | 4.5 m |
| Vivienda Bifamiliar | 90 m ² | 9.0 m |
| Vivienda Multifamiliar | 350 m ² | 15.0 m |

- **POR AGRUPACION:**

La urbanización mediante agrupación corresponde a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada sometidas al régimen de propiedad horizontal. Se permiten en este tipo de agrupaciones viviendas en lotes con un área útil máxima de tres (3.0) hectáreas.

Para viviendas por agrupación, no se exigirán dimensiones mínimas para el tamaño de lote.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Parágrafo: Para usos diferentes al de vivienda las dimensiones para lotes son libres.

ARTÍCULO 30. ÍNDICES DE HABITABILIDAD. Para el desarrollo de vivienda, se establecen las presentes áreas y medidas mínimas, además se definen los parámetros base de habitabilidad para espacios habitables.

**ÁREAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
SEGÚN TIPO DE VIVIENDA**

| Tipo de Vivienda | Área mínima | Conformación Mínima |
|-------------------------------------|----------------------|--|
| Vivienda unifamiliar básica | 32.00 m ² | 1 alcoba, cocina, 1 baño |
| Vivienda bifamiliar y multifamiliar | 40.00 m ² | 2 alcobas, cocina, espacio adicional, 1 baño |

ARTÍCULO 31. INDICES DE EDIFICABILIDAD. Se establece la siguiente tabla de índices de edificabilidad, básicos y máximos en función de los diferentes usos permitidos al interior del Macroproyecto.

| Uso | Índice de construcción Sobre área útil | | Índice de ocupación Sobre área útil |
|---|--|--------|-------------------------------------|
| | Básico | Máximo | |
| RESIDENCIAL 1 | | | |
| Vivienda (Incluye comercio Tipo 1 e Institucionales Tipo 1) | 0.6 | 2.5 | 0.70 |
| RESIDENCIAL 2 | | | |
| Vivienda | 0.6 | 3.0 | 0.70 |
| Comercio (Oficinas) | 0.6 | 5.0 | 0.70 |
| Institucionales privados | 0.6 | 5.0 | 0.70 |
| MÚLTIPLE 1 | | | |
| Comercio (Oficinas) | 0.6 | 5.0 | 0.70 |
| Institucionales privados | 0.6 | 4.0 | 0.70 |
| Industria | 0.6 | 3.0 | 0.70 |
| Vivienda | 0.6 | 2.5 | 0.70 |
| MÚLTIPLE 2 | | | |
| Industria | 0.6 | 2.5 | 0.50 |
| Comercio | 0.6 | 5.0 | 0.70 |
| ESPECIAL 1 | | | |
| Institucional | 0.6 | 1.0 | 0.20 |
| Vivienda | 0.6 | 1.0 | 0.30 |
| Comercio | 0.6 | 1.0 | 0.20 |

Parágrafo 1. Cuando se desarrolle el uso de comercio e institucional privado en el Área de Actividad Residencial 2 y éstas se desarrollen en un solo piso, el índice de ocupación será de 0.80.

Parágrafo 2. La densidad de Vivienda y los Índices se calcularán sobre el área útil. Para acceder a un índice de construcción mayor al básico establecido en el presente artículo, se aplicarán los mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios definidos en la presente Resolución. En ningún caso, la edificabilidad total del área sujeta a Macroproyecto podrá superar los potenciales máximos, de conformidad con las áreas generadoras de edificabilidad adicional previstas en los mecanismos para la entrega de suelo para cargas generales de que trata la presente Resolución.

Parágrafo 3. Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a circulaciones, azoteas, terrazas,

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales, así como los sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 32. NORMAS VOLUMETRICAS. Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos institucionales o dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:

a. ALTURAS PERMITIDAS

| AREA DE ACTIVIDAD | ALTURA PERMITIDA |
|---------------------|------------------|
| | PISOS |
| RESIDENCIAL 1 (R-1) | 6 pisos |
| RESIDENCIAL 2 (R-2) | 12 pisos |
| MULTIPLE 1 (M-1) | 12 pisos |
| MULTIPLE 2 (M-2) | 12 pisos |
| ESPECIAL 1 (E-1) | 4 pisos |

Reglas para el manejo de alturas:

1. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
2. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
3. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, institucional e industrial se contabiliza como piso.
4. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable. En terreno inclinado, el área correspondiente a este piso puede descomponerse en varios niveles.
5. Para el cálculo de la altura máxima permitida en metros, no se contabilizará la altura de equipos, instalaciones mecánicas, tanques, puntos fijos, antenas o similares que se ubiquen en la cubierta.

Parágrafo 1. Se exceptúan de lo dispuesto en el numeral 2 del presente literal, las edificaciones que planteen usos institucionales, comerciales y de servicios e industriales de más de dos mil metros cuadrados (2.000 M2) de construcción, siempre y cuando no se supere el número máximo de pisos permitidos y se mantenga la altura total resultante de la siguiente fórmula:

$$\text{Altura de la edificación} = \text{Número de pisos permitidos} \times 3,80 \text{ metros}$$

La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros

b. ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS

| USOS | NUMERO DE PISOS | ANTEJARDÍN MINIMO (En metros) | AISLAMIENTOS MÍNIMOS | |
|--|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | ENTRE EDIFICACIONES (En metros) | CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros) |
| a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP. | De 1 a 3 | 0 | 5.00 | 3.00 |
| c. Vivienda no VIS ni VIP, institucionales, comercio y | De 1 a 3 | 3.00 | 5.00 | 3.00 |
| | De 4 a 5 | 4.00 | 7.00 | 4.00 |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

| | | | | |
|--|------------|-------|--------------------------|------------------------|
| servicios Tipo 1 y 2 | De 6 o más | 4.00 | 9.00 | 5.00 |
| d. Comercio, servicios e institucionales Tipo 3. | De 1 a 3 | 10.00 | Libre | 10.00 m |
| | De 4 a 6 | 10.00 | | |
| e. Industria. | De 7 o más | 10.00 | 1 / 2 de la altura total | 1/3 de la altura total |

Quando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o franjas de aislamiento contra vía pública, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.

Quando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

Manejo de aislamientos:

1. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
2. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
3. Los aislamientos contra predios vecinos y entre edificaciones, se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.
4. Cuando se planteen plataformas, el aislamiento entre edificaciones se aplicará a partir de los volúmenes que emerjan de la plataforma.

Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

Parágrafo 2. Para las áreas de Actividad R2 no se aplican las normas señaladas para aislamientos contra predios vecinos en el aislamiento lateral, por cuyo efecto la tipología es continua y solo se exigirá el aislamiento posterior de conformidad con la tabla del presente artículo.

Manejo de antejardines:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
3. Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
4. No se exige antejardín sobre franjas de aislamiento contra vía pública ni contra zonas de cesión pública.
5. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas, los antejardines se contabilizarán sobre cada una de ellas, excepto en proyectos que prevean plataforma continua, en cuyo caso el antejardín se determinará en función de la altura de la plataforma; no obstante, las edificaciones que emerjan de la plataforma deberán retrocederse en una dimensión equivalente al antejardín exigido para cada una de ellas.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

6. En las áreas con uso de vivienda, el antejardín deberá ser empedrado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
7. En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado aprobado por el comité fiduciario.

c. PLATAFORMAS.

En el área de actividad Múltiple 1-M1, se permitirá plataforma continua hasta una altura equivalente a dos (2) pisos para uso comercial, institucional y/o provisión de cupos de estacionamiento. Sobre la fachada frente a la vía pública, solamente se podrán plantear el uso comercial y/o institucional y en ningún caso los cupos de estacionamiento. La altura útil de la plataforma es de ocho (8) metros como máximo, dentro de la cual puede contemplarse mezzanine con área equivalente al 70% de la del piso. El planteamiento de plataforma se sujeta a las precisiones normativas señaladas en la presente resolución en materia de aislamientos y antejardines. La plataforma no será contabilizada dentro de la altura máxima de la edificación, siempre y cuando se cumplan con las condiciones de uso y volumetría.

d. SOTANOS.

1. Se permiten sótanos en la totalidad del área del Macroproyecto.
2. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno.
3. Para sótanos bajo el antejardín se exige retroceso mínimo de 3.00 metros respecto de la línea de lindero del predio útil.

e. SEMISOTANOS.

1. Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
2. Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo.
3. No se permiten semisótanos en áreas de actividad múltiple y en las zonas delimitadas de comercio de las áreas de actividad residencial.

f. USOS PERMITIDOS EN SOTANOS Y SEMISOTANOS.

En sótanos y semisótanos no se permite el uso de vivienda.

g. MANEJO DE PISOS NO HABITABLES Y SEMISOTANOS EN TERRENO INCLINADO.

En terrenos inclinados la suma del piso no habitable y del semisótano no podrá sobresalir más de 4.50 metros sobre el plano de la fachada que emerja del terreno con frente a cualquier vía vehicular o peatonal o espacio público. En las demás fachadas, esta dimensión no podrá superar el equivalente a dos (2) pisos.

h. MANEJO DE RAMPAS Y ESCALERAS.

Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

1. En terreno plano:

- En proyectos con antejardín: se pueden iniciar las rampas y escaleras a 1.50 mts de la línea del lindero hacia el interior del predio.
- En proyectos sin antejardín: el inicio de las rampas puede ser desde la línea del lindero hacia el interior del predio.

2. En terreno inclinado: Cuando se presenten diferencias entre el nivel de andén y el nivel de acceso de las edificaciones, éstas podrán ser resueltas con rampas y escaleras dentro del antejardín, ocupando, como máximo, el 30 % de su área. Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan sujetas a la restricción dispuesta en este numeral.

i. MANEJO DE VOLADIZOS.

Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o franjas de aislamiento contra vía pública; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

| LOCALIZACIÓN | DIMENSIÓN MAXIMA |
|---------------------------|------------------|
| Sobre vías V-9 y V-6 | 0.60 mts |
| Sobre vías V-5 Y V-5 A | 1.00 mts |
| Sobre vías V-1, V-2 y V-3 | 1.50 mts |

Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos. En proyectos VIS o VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0,60 m sobre el andén de las vías vehiculares.

ARTÍCULO 33. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

a. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial, institucional o industrial, el cual se hará con las siguientes especificaciones: Un cerramiento de hasta 1.90 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual. Se permite un zócalo de hasta 0.40 metros los cuales están incluidos en la altura total.

b. En predios con uso comercial no se permite el cerramiento de antejardines.

c. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán tener una altura superior a 2.20 metros, contabilizados a partir del nivel de terreno.

PARÁGRAFO: Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

urbanismo, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia ante la Curaduría Urbana.

Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros, y se permitirán en los siguientes casos: Para cerrar predios sin urbanizar y para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial y de servicios públicos, solamente por el propietario.

No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas ubicadas al interior del Macroproyecto una vez hayan sido construidas, entregadas y escrituradas al Municipio.

ARTÍCULO 34. ESTACIONAMIENTOS.

Los cupos de estacionamientos exigidos están previstos en función de cada uno de los usos, así:

| TIPOS DE USOS | CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS | |
|----------------------|--|--|
| | Privados | Visitantes |
| Vivienda VIS | 1 x 4 unid. vivienda | 1 x 6 unid. de vivienda |
| Vivienda No VIS | 1 x 2 unid. vivienda | 1 x 7 unid. Vivienda |
| Comercio Tipo 1 | No requiere | No requiere |
| Comercio Tipo 2 | 1 x 120 m2 de área construida en el uso. | 1 x 120 m2 de área construida en el uso. |
| Comercio Tipo 3 | 1 x 100 m2 de área construida en el uso. | 1 x 100 m2 de área construida en el uso. |
| Industria Tipo 1 | 1 x 120 m2 de área construida en el uso. | 1 x 120 m2 de área construida en el uso. |
| Industria Tipo 2 | 1 x 100 m2 de área construida en el uso. | 1 x 100 m2 de área construida en el uso. |
| Industria Tipo 3 | 1 x 80 m2 de área construida en el uso. | 1 x 80 m2 de área construida en el uso. |
| Institucional Tipo 1 | 1 x 120 m2 de área construida en el uso. | 1 x 120 m2 de área construida en el uso. |
| Institucional Tipo 2 | 1 x 100 m2 de área construida en el uso. | 1 x 100 m2 de área construida en el uso. |
| Institucional Tipo 3 | 1 x 80 m2 de área construida en el uso. | 1 x 80 m2 de área construida en el uso. |

Manejo de estacionamientos:

1. El tamaño mínimo de cupo de estacionamiento es de 4.50 x 2.25m. La circulación de vehículos debe tener mínimo cinco (5) metros libres.
2. En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para minusválidos por cada treinta (30) cupos exigidos con dimensión mínima de 4.50 x 3.80 m.
3. En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes.
4. Se permite la ubicación de parqueaderos a nivel de terreno, en franjas de aislamiento, en edificaciones, en sótanos y semisótanos.

ARTÍCULO 35. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Con la aprobación del Plan Urbanístico General, se entiende autorizada la construcción de un parque de ventas

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

general para todo el Macroproyecto en cualquier ubicación al interior del mismo. Igualmente, por virtud de la aprobación de la solicitud que apruebe el Plan Urbanístico General se permite la construcción de casetas de ventas y/o edificaciones modelo, en cualquier ubicación del Macroproyecto y/o en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deben ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas al Municipio de Soacha, libres de construcciones, salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

Con la aprobación del Plan Urbanístico General, se entiende aprobada que durante el tiempo de ejecución de las obras de urbanismo y de los proyectos de construcción de la totalidad del Macroproyecto, podrán instalarse y funcionar plantas de procesamiento de concreto y/o cemento, centrales de mezclas, plantas de prefabricados y de almacenamiento y procesamiento de materiales de cantera, en cualquier localización del macroproyecto. Estas plantas deberán ser desmontadas una vez culminadas la totalidad de las obras de urbanismo y construcción.

ARTÍCULO 36. CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. El equipamiento comunal privado está conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, comercial, de servicios o industrial con más de 800 m² de construcción en el uso, que compartan áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. Para proyectos V.I.S./VIP.: diez metros cuadrados (10 M²) por cada ochenta metros cuadrados (80 M²) de construcción en el uso.
- b. Para proyectos no V.I.S.: quince metros cuadrados (15 M²) por cada ochenta metros cuadrados (80 M²) de construcción en el uso.
- c. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: diez metros cuadrados (10 M²) por cada ciento veinte metros cuadrados (120 M²) de construcción en el uso.
- d. En los proyectos con uso Institucional no se requiere equipamiento comunal privado.

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Parágrafo: No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

ARTÍCULO 37. DESTINACION Y LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el cuarenta por ciento (40%) a zonas verdes o recreativas y el quince por ciento (15%) a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

El equipamiento comunal debe ubicarse contiguo a otras áreas comunales y contar con acceso directo desde éstas. Del área de equipamiento comunal destinado a zonas verdes o recreativas, el cincuenta por ciento (50%), como mínimo, debe localizarse a nivel de terreno o primer piso.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

CAPÍTULO I UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. De conformidad con lo previsto en el Parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto 4260 de 2007, el Macroproyecto “Ciudad Verde” se desarrollará mediante siete (7) Unidades de Ejecución, delimitadas así:

1. Unidad de Ejecución No. 1: Por el noroccidente con Avenida Tierra Negra, por el sur oriente con vía local contra la Unidad de Ejecución 5, por el oriente con Canal Tibanica y por el occidente con Avenida Terreros.

2. Unidad de Ejecución No. 2: Por el noroccidente con Avenida Tierra Negra, por el sur oriente y occidente con vías locales contra la Unidad de Ejecución 7, por el oriente con la Avenida Potrero Grande.

3. Unidad de Ejecución No. 3: Por el norte y oriente con Canal Tibanica, por el sur con Avenida Tierra Negra y por el occidente con Avenida Potrero Grande.

4. Unidad de Ejecución No. 4: Por el norte con Canal Tibanica, por el sur con Avenida Tierra Negra, por el oriente con Avenida Potrero Grande y por el occidente con Avenida Luis Carlos Galán.

5. Unidad de Ejecución No. 5: Por el norte con vía local contra Unidad de Ejecución 1, por el su con vía local contra la Urbanización Potrero Grande, por el oriente con canal Tibanica y por el occidente con Avenida Potrero Grande.

6. Unidad de Ejecución No. 6: Por el norte, sur y occidente con zona rural del municipio de Soacha, por el oriente con Avenida Luis Carlos Galán.

7. Unidad de Ejecución No. 7: En el polígono 1: Por el norte con Avenida Tierra Negra y vía local contra Unidad de Ejecución 2, por el sur con el Plan Parcial Las Vegas, por el oriente con Avenida Potrero Grande y vía local contra Unidad de Ejecución 2 y por el occidente con Avenida Luis Carlos Galán. En el Polígono 2: Por el norte, sur y occidente con el Canal Tibanica y por el oriente con área urbana de la ciudad de Bogotá

La delimitación y localización de las Unidades de Ejecución queda identificada en el Plano M10 – Unidades de Ejecución, el cual hace parte integral de la presente Resolución.

ARTÍCULO 39. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN. De acuerdo con lo definido en el Título II de esta Resolución las obligaciones urbanísticas generales de todas las Unidades 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 comunales públicos.

3. La cesión de suelo y la construcción de las vías y redes de servicios públicos domiciliarios constitutivos de carga local, que implican gastos de urbanización 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.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

- 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 1: Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran obligaciones urbanísticas.

Parágrafo 2: La construcción de las obras señaladas en el numeral 1, y literal a del numeral 3 del presente artículo se realizarán de conformidad con los anexos técnicos que hacen parte de la presente resolución.

CAPÍTULO II SUELOS DE CARGAS LOCALES Y CARGAS GENERALES

ARTÍCULO 40. CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO DE CARGA LOCAL. Las cesiones de espacio público y equipamientos de cada unidad de ejecución deben ser como mínimo del 25% del Área Neta Urbanizable de la Unidad de Ejecución, compuestas por las cesiones necesarias para completar mínimo el 17% del Área Neta Urbanizable de la Unidad de Ejecución, en cesión para Espacio Público y mínimo el 8% del Área Neta Urbanizable de la Unidad de Ejecución para Equipamientos comunales públicos.

ARTÍCULO 41. DISTRIBUCIÓN DE LOS SUELOS DE CARGA GENERAL Y CARGA LOCAL. La distribución de los suelos tanto de cargas generales como de cargas locales que debe aportar cada Unidad de Ejecución del Macroproyecto se establece en los cuadros que aparecen a continuación:

1. CARGAS GENERALES: Distribución de suelo para sistema vial principal, cuerpos de agua y sistema matriz de alcantarillado pluvial en cada unidad de ejecución

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | ÁREA BRUTA | AFECTACIONES | | ÁREA AFECTACIONES | % SOBRE ÁREA BRUTA |
|-----------------------|------------|--------------|---|-------------------|--------------------|
| | | PLAN VIAL | CUERPOS HÍDRICOS Y ALCANTARILLADO PLUVIAL | | |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | 442,807.23 | 58,645.31 | - | 58,645.31 | 13.24 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | 219,541.40 | 23,093.42 | - | 23,093.42 | 10.52 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 | 328,620.24 | 29,147.28 | 24,457.05 | 53,604.33 | 16.31 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 | 610,604.87 | 63,615.52 | 15,635.29 | 79,250.81 | 12.98 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 | 373,824.28 | 95,046.77 | - | 95,046.77 | 25.43 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 | 686,626.75 | 89,648.64 | 7,920.44 | 97,569.08 | 14.21 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 | 617,607.17 | 111,254.31 | 35,295.98 | 146,550.29 | 23.73 |

2. CARGAS LOCALES. Suelos destinados a cesiones para, zonas verdes, parques públicos y equipamientos de cada Unidad de Ejecución.

| UNIDAD DE | ÁREA BRUTA | ÁREA | ÁREA NETA | CESIONES PARQUES PÚBLICOS |
|-----------|------------|------|-----------|---------------------------|
|-----------|------------|------|-----------|---------------------------|

"Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad Verde" en el Municipio de Soacha, Cundinamarca".

| EJECUCIÓN | | AFECTACIONES | URBANIZABLE | PARQUES TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN | % ANU UNIDAD DE EJECUCIÓN | PARQUES A TRASLADAR | % ANU UNIDAD EJECUCIÓN | PARQUES TRASLADADOS (**) | % ANU UNIDAD EJECUCIÓN | PARQUES PARA AUMENTO EDIFICABILIDAD | TOTAL EN UNIDAD EJECUCIÓN |
|-----------------------|------------|--------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | 442,807.23 | 58,645.31 | 384,161.92 | 73,132.74 | 19.04 | 7,825.21 | 2.04 | | | 7,825.21 | 73,132.74 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | 219,541.40 | 23,093.42 | 196,447.98 | 43,429.33 | 22.11 | 10,033.17 | 5.11 | | | 10,033.17 | 43,429.33 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 | 328,620.24 | 53,604.33 | 275,015.91 | 41,436.77 | 15.07 | | | 5,315.93 | 1.93 | | 41,436.77 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 | 610,604.87 | 79,250.81 | 531,354.06 | 145,466.16 | 27.38 | 55,135.97(*) | 10.38 | | | 4,127.85 | 145,466.16 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 | 373,824.28 | 95,046.77 | 278,777.51 | 29,303.11 | 10.51 | | | 18,089.07 | 6.49 | | 29,303.11 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 | 686,626.75 | 97,569.08 | 589,057.67 | 185,766.39 | 31.54 | 3,850.43 | 0.65 | | | 81,776.16 | 185,766.39 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 | 617,607.17 | 146,550.29 | 471,056.88 | 53,227.75 | 11.30 | | | 26,851.92 | 5.70 | | 53,227.75 |

(*) Cesiones para parques y zonas verdes, que aporta la unidad de ejecución autónomamente, que se suma a la localizada en otra unidad de ejecución para proveer el porcentaje mínimo requerido por el Macroproyecto o para aumento de edificabilidad.

(**) Área que la unidad de ejecución recibe para proveer el área mínima de parques exigida por el Macroproyecto.

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | ÁREA BRUTA | ÁREA AFECTACIONES | ÁREA NETA URBANIZABLE | CESIONES EQUIPAMIENTO PUBLICO | | | | | | | TOTAL EN UNIDAD EJECUCIÓN |
|-----------------------|------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|--|---------------------------|
| | | | | EQUIPAMIENTO TOTAL U.E. | % ANU UNIDAD DE EJECUCIÓN | EQUIPAMIENTO A TRASLADAR (*) | % ANU UNIDAD EJECUCIÓN | EQUIPAMIENTO TRASLADADO (**) | % ANU UNIDAD DE EJECUCIÓN | EQUIPAMIENTO PARA AUMENTO EDIFICABILIDAD | |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | 442,807.23 | 58,645.31 | 384,161.92 | 47,667.45 | 12.41 | 16,934.50 | 4.41 | | | - | 47,667.45 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | 219,541.40 | 23,093.42 | 196,447.98 | 44,922.32 | 22.87 | 29,206.48 | 14.87 | | | | 44,922.32 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 | 328,620.24 | 53,604.33 | 275,015.91 | 22,930.52 | 8.34 | 929.25 | 0.34 | | | - | 22,930.52 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 | 610,604.87 | 79,250.81 | 531,354.06 | 88,792.78 | 16.71 | 46,284.46 | 8.71 | | | 46,284.46 | 88,792.78 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 | 373,824.28 | 95,046.77 | 278,777.51 | 0 | 0 | | | 22,302.20 | 8.00 | | - |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 | 686,626.75 | 97,569.08 | 589,057.67 | 56,756.32 | 9.64 | 1116.90 | 0.19 | | | 8,514.81 | 56,756.32 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 | 617,607.17 | 146,550.29 | 471,056.88 | 11,799.63 | 2.50 | | | 25,884.92 | 5.50 | | 11,799.63 |

(*) Cesiones para equipamientos, que aporta la unidad de ejecución autónomamente, que se suma a la localizada en otra unidad de ejecución para proveer el porcentaje mínimo requerido por el Macroproyecto o para aumento de edificabilidad.

(**) Área que la unidad de ejecución recibe para proveer el área mínima de equipamientos exigida por el Macroproyecto.

Las áreas señaladas en el presente cuadro se fundamentan en los planos generales del Macroproyecto, sin embargo podrán ser ajustadas en la planimetría que se presente para las licencias urbanísticas, cumpliendo en todo caso con los porcentajes obligatorios de aporte a cargas señaladas en la presente Resolución.

CAPÍTULO III SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS

ARTÍCULO 42. EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS. Los suelos destinados a equipamientos comunales, deberán ser cedidos gratuitamente por los propietarios del suelo al Municipio de Soacha, donde se deberán construir los respectivos equipamientos públicos por parte de las entidades públicas o privadas para su desarrollo.

Parágrafo: Los gestores o promotores del proyecto y el Gobierno Nacional gestionarán la consecución de recursos o la intervención de entidades públicas, cajas de compensación familiar, ONG'S, personas jurídicas sin ánimo de lucro o cualquier tercero que faciliten la construcción y dotación de las áreas destinadas a equipamientos comunales públicos localizados al interior del macroproyecto.

ARTÍCULO 43. COMPENSACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE SUELOS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PÚBLICOS. En virtud de la magnitud y la extensión del Macroproyecto "Ciudad Verde", al amparo de lo señalado en el artículo 7° de la Ley 9 de

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

1989 y el Decreto 1504 de 1998, y con la finalidad de garantizar la efectiva construcción de los equipamientos comunales públicos, en los suelos que deberán ser cedidos gratuitamente al municipio, se permite un sistema de compensación en dinero o sustitución de predios de equipamientos comunales públicos que permita en esos suelos objeto de compensación o sustitución el establecimiento, únicamente, de equipamientos comunales privados, es decir, usos dotacionales o institucionales.

ARTÍCULO 44. PROCEDIMIENTO PARA LA COMPENSACIÓN. Una vez obtenida la respectiva licencia de urbanismo dentro de alguno de los suelos del macroproyecto, el titular del derecho de dominio, podrá solicitar al Municipio de Soacha la compensación en dinero, respecto de cualquiera de los suelos destinados para cesión gratuita de equipamiento comunal público.

Para tales efectos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud, el municipio ordenará a costa del interesado un avalúo comercial del área que se pretende compensar, el cual deberá realizarse teniendo en cuenta el valor de área neta del Macroproyecto y la destinación al uso institucional o dotacional exclusivamente. Para efectos de elaboración y controversia del avalúo se aplicarán las reglas del Decreto 1420 de 1998 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Dentro de los quince (15) días siguientes desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, el Secretario de Planeación Municipal, mediante acto administrativo motivado deberá resolver la solicitud de compensación y en caso positivo ordenar el pago de la respectiva suma a favor del Fondo que para el efecto debe constituir el Municipio.

Constituyen condiciones resolutorias del acto administrativo de aprobación de la compensación:

- El no pago de la suma respectiva y,
- La destinación para un uso que no corresponda al de equipamiento comunal.

El Fondo que constituya el Municipio tendrá como finalidad exclusiva la adquisición de suelos para equipamientos comunales públicos, la construcción o el mejoramiento de los mismos en cualquier parte del municipio.

El valor a compensar deberá ser cancelado por el titular del derecho de dominio dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de aprobación de la compensación. El valor a pagar podrá ser cancelado igualmente, mediante un acuerdo de pago con la administración Municipal.

Una vez efectuado el pago o aprobado el acuerdo de pago por parte de la Administración Municipal, el titular del derecho de dominio del área podrá transferir, mediante escritura pública, a un tercero interesado el derecho de dominio y propiedad plena del suelo destinado a equipamiento comunal, el cual se deberá destinar para los usos dotacionales o institucionales permitidos para el Macroproyecto. En la escritura de transferencia del derecho de dominio, se deberá incluir una condición resolutoria expresa del acto de enajenación, que señale que la misma acaecerá en caso de no destinarse el predio para dichos usos dotacionales o institucionales.

Para efectos de la solicitud de licencia de construcción, del equipamiento comunal privado en un suelo objeto de compensación deberá aportarse al trámite copia del acto administrativo de aprobación de la compensación y del recibo de pago o acuerdo de pago en firme, según corresponda.

A los predios que hayan sido objeto de compensación se les aplicarán las normas sobre usos y volumetría señalados en la presente resolución para los institucionales privados.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 45. PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN. De igual forma que con la compensación, la sustitución de zonas destinadas a equipamiento comunal público del macroproyecto, por predios en suelo urbano o de expansión del municipio de Soacha, procede luego de obtenida la respectiva licencia de urbanismo para la respectiva unidad de ejecución del Macroproyecto.

Parágrafo: La compensación en dinero o sustitución por otros predios, no implica el cambio de uso (institucional o equipamiento) del predio en el que se ha optado por éstas opciones y por lo tanto es obligatoria la destinación de ese suelo para la construcción de equipamientos comunales de carácter privado.

ARTÍCULO 46. SOLICITUD Luego de la expedición de la respectiva licencia de Urbanismo, los titulares de las mismas, podrán proponer al Municipio, mediante comunicación escrita, el traslado, esto es sustitución, de cualquier zona de cesión destinada para equipamiento comunal público, en otro(s) predio(s) diferente(s) y que se encuentren al interior del suelo urbano o de expansión del Municipio de Soacha y que cumplan con las condiciones de áreas para cesiones públicas del Decreto 564 de 2006, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

ARTÍCULO 47. ACEPTACIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO. El Municipio de Soacha, deberá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, informar al interesado de la aceptación de la propuesta de sustitución.

ARTÍCULO 48. DEFINICIÓN DEL PREDIO – AVALÚOS. Para efectos de la definición de los predios receptores de la zona de cesión, el interesado deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. El predio donde se trasladará la zona de cesión, tendrá que estar localizado al interior del suelo urbano o de expansión del Municipio de Soacha.
2. El interesado deberá acreditar la posibilidad real y jurídica de obtener la titularidad del derecho de dominio, sobre el predio donde se trasladará la zona de cesión, en caso de ser aceptada

El área a destinar en el predio donde se sustituirá la obligación, será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$E2 = E1 \times (V1/V2)$$

Donde:

E2 = Área de Cesión para equipamientos, a sustituir en el predio receptor.

E1 = Área de Cesión para equipamientos que se pretende sustituir y que se encuentra al interior del Macroproyecto.

V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo del Macroproyecto donde está aprobada de licencia de urbanismo del área a sustituir.

V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

ARTÍCULO 49. RESOLUCIÓN. Una vez definido el predio donde se trasladarán las zonas de cesión y el valor del mismo conforme a lo previsto en los artículos anteriores, el traslado será aprobado mediante Resolución expedida por parte del Municipio de Soacha, la cual deberá contener la identificación del predio cuya licencia de urbanismo origina la obligación de cesiones para equipamiento comunal público a sustituir, y la del predio que recibe las zonas de cesión, con la definición exacta de los metros objeto de traslado que

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

constituyen la obligación.

Parágrafo: El acto administrativo que expida el Municipio de Soacha, deberá ser notificado personalmente conforme a las reglas del Código Contencioso Administrativo y contra él procederán los recursos de la vía gubernativa en los términos y condiciones del Código Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 50. ESCRITURACIÓN Y ENTREGA. Dentro de los dos (2) meses siguientes a la ejecutoria de la Resolución que aprueba la sustitución o el traslado de las cesiones, el Municipio de Soacha y los titulares de derecho de dominio deberán suscribir la escritura pública de cesión gratuita a favor del Municipio así como efectuar su entrega material.

CAPÍTULO IV

DESTINACIÓN OBLIGATORIA DE SUELO PARA VIS Y VIP

ARTÍCULO 51. USO DEL SUELO OBLIGATORIO EN CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Cada unidad de ejecución del Macroproyecto deberá destinar como mínimo las siguientes áreas para el desarrollo de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social.

1. Área mínima para vivienda VIP y VIS en cada Unidad de Ejecución.

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | ÁREA ÚTIL | TOTAL ÁREA VIVIENDA | % SOBRE ÁREA ÚTIL |
|------------------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | 208,687.73 | 185,680.87 | 88.98 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | 89,806.80 | 88,482.07 | 98.52 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 3 | 166,187.70 | 166,186.73 | 100.00 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 | 232,503.55 | 201,401.67 | 86.62 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 5 | 220,739.65 | 136,290.82 | 61.74 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 6 | 296,267.89 | 110,533.80 | 37.31 |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN 7 | 383,132.38 | 159,355.28 | 41.59 |
| TOTAL MACROPROYECTO | 1,597,325.70 | 1,047,931.24 | 65.61 |

El Macroproyecto debe garantizar que el 50% del total del área útil del Macroproyecto se debe destinar a VIS/VIP. De ese 50% se deberá proveer como mínimo la mitad para VIP (25% del área útil total del Macroproyecto).

La delimitación de los Suelos para Vivienda de Interés Social del Macroproyecto “Ciudad Verde” está definida en el Plano No M09 – Áreas de Actividad.

CAPÍTULO V

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO

ARTÍCULO 52. ESQUEMA DE PARTICIPACIÓN. El Macroproyecto “Ciudad Verde” es de iniciativa privada y su ejecución se efectuará, en principio, con recursos provenientes del sector privado. No obstante lo anterior, entidades públicas del orden nacional y descentralizado de todos los niveles, podrán efectuar, según sus competencias, inversiones públicas en la etapa de ejecución del Macroproyecto, a través de los mecanismos que en la presente resolución se establecen.

Para la ejecución de este Macroproyecto se establecen dos esquemas, que son complementarios. Uno es el de fiducia mercantil y el otro, con base en los principios constitucionales y de la Ley 388 de 1997, es la aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuales están encaminados a la efectiva ejecución de las obras de urbanismo que permitan la habilitación de suelo destinado a Vivienda de Interés social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 53. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL MACROPROYECTO CIUDAD VERDE A TRAVÉS DE FIDUCIA MERCANTIL Y PARTICIPACIÓN DE FONVIVIENDA.

Las labores de ejecución y desarrollo del Macroproyecto Ciudad Verde se llevarán a cabo de conformidad con las reglas que a continuación se expresan:

1. Tipo de Negocio Jurídico y modalidades del mismo:

El negocio jurídico principal para efectos de desarrollar y llevar a cabo la ejecución del Macroproyecto Ciudad Verde, será el de un Contrato de Fiducia Mercantil, por cuya virtud se constituya un patrimonio autónomo o fideicomiso o se adecue uno ya existente. Dicho fideicomiso nuevo o preexistente deberá obedecer a la categoría principal de “Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos” o de “Fiducia de Administración” en su específica modalidad de “Administración y pagos”; podrá contener como regulaciones accesorias, pero directamente dirigidas a la realización de su objeto, normas propias de la “Fiducia en Garantía” propiamente dicha y/o de la “Fiducia en Garantía y Fuente de Pagos” y podrá ser complementado con contratos de mandato, fiducia mercantil y patrimonios autónomos o fideicomisos, encargos fiduciarios, convenios de administración y demás negocios jurídicos que le estén subordinados como actos, cuya misión sea la de servir como medio necesario para la consecución de la finalidad del Contrato de Fiducia Mercantil Principal.

2. Administración del Fideicomiso:

La administración del (de los) fideicomiso(s) y la realización de todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para darle(s) cumplimiento a su objeto, corresponderá a la(s) entidad(es) privada(s) gestora(s) o promotora(s) del Macroproyecto para lo cual contará(n) con la asesoría permanente del Comité Fiduciario.

Las características generales del fideicomiso serán las siguientes:

2.1. - Objeto del Fideicomiso:

La finalidad del fideicomiso será la consistente en que a través de él, una o varias entidades privadas, planifiquen, desarrollen, ejecuten y/o lleven a cabo el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde y abarcará, por lo menos, las siguientes actividades principales, así como todas aquellas secundarias o accesorias directamente relacionadas con su objeto principal:

- i. Reunión, en cabeza del patrimonio autónomo, de los terrenos sobre los cuales recaiga el Macroproyecto;
- ii. Solicitud de las Licencias de Urbanismo;
- iii. Ejecución de las Obras de Urbanismo;
- iv. Administración y/o comercialización o enajenación de las áreas útiles de terreno;
- v. Solicitud de las Licencias de Construcción;
- vi. Ejecución de las Obras de Edificaciones;
- vii. Administración y/o comercialización de las edificaciones;

2.2.- Partes del Fideicomiso:

Serán Fiduciantes o Constituyentes y Beneficiarios o Fideicomisarios, la(s) entidad(es) privada(es) gestora(s) del Macroproyecto, así como las personas naturales y/o jurídicas que hayan aportado o aporten los terrenos objeto del Macroproyecto Ciudad Verde y

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

aquellas otras que realicen otro tipo de aportes en dinero o especies tangibles o intangibles.

Las entidades privadas gestoras del Macroproyecto Ciudad Verde son las sociedades comerciales denominadas Amarilo S.A., domiciliada en Bogotá D.C. constituida por Escritura Pública No. treinta y uno (31) de fecha 12 de enero de 1993 de la Notaría Dieciséis del círculo de Bogotá D.C. y Pinilla, González & Prieto Abogados Limitada, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C. constituida por Escritura Pública No. cuatro mil seiscientos treinta y ocho (4638) de fecha 3 de diciembre de 1999 de la Notaría cuarenta y dos (42) del círculo de Bogotá D.C.

2.3. Aportes al Fideicomiso:

Constituirán aportes al Fideicomiso y en consecuencia deberá regularse en su texto, la forma de su restitución en dinero y/o especie, los terrenos objeto del Macroproyecto, las labores de gestión y/o promoción del Macroproyecto, las labores de gerencia del mismo, así como todos aquellos otros, que en dinero o en especies, tangibles o intangibles, fueren admitidos o aceptados.

2.4. Órganos de Dirección y Administración:

El patrimonio autónomo contará con los siguientes órganos:

2.4.1.- La Asamblea General de Fideicomitentes y Beneficiarios, conformada por la(s) entidad(es) privada(s) gestora(s) o promotora(s) del Macroproyecto y por las personas naturales y/o jurídicas aportantes de los terrenos objeto del Macroproyecto y por aquellas otras personas naturales o jurídicas que hayan efectuado aportes en dinero o en especies tangibles o intangibles.

2.4.2.- El Comité Fiduciario, cuyo número de integrantes será definido en el Contrato de Fiducia Mercantil y que estará conformado por representantes de la(s) entidad(es) privada(s) gestora(s) o promotora(s) del Macroproyecto y por las personas naturales y/o jurídicas aportantes de los terrenos objeto del Macroproyecto y por aquellas otras personas naturales o jurídicas que hayan efectuado aportes en dinero o en especies tangibles o intangibles.

2.4.3.- El Gerente del Fideicomiso, que lo será(n) la(s) entidad(es) privada(s) gestora(s) del Macroproyecto con las funciones propias de las labores de gestión, ejecución, dirección, coordinación, representación legal, contratación y de planear, desarrollar y llevar a cabo todos los actos, hechos, operaciones, diligencias y negocios jurídicos necesarios y conducentes a la realización del Macroproyecto Ciudad Verde;

3.- Participación de FONVIVIENDA:

En desarrollo y ejecución de sus funciones, FONVIVIENDA participará en la ejecución del Macroproyecto Ciudad Verde, de conformidad con las siguientes reglas:

3.1. – Objeto de la participación de FONVIVIENDA:

La participación de FONVIVIENDA tendrá por objeto la de fungir como garante de la ejecución del Macroproyecto y específicamente, el que en el desarrollo urbanístico del Macroproyecto Ciudad Verde se contemplen y lleven efectivamente a la práctica, las siguientes condiciones:

- a) El desarrollo de por lo menos un número de Viviendas de Interés Social que no podrá ser inferior al (1%) del número de hogares existentes en el municipio de Soacha y el Distrito Capital, de conformidad con las estadísticas del DANE a la fecha de expedición de la presente Resolución;

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

b) La habilitación de suelo para Viviendas de Interés Social e Interés Prioritario para cada etapa conforme a lo señalado en la presente Resolución, y

c) El cumplimiento de las obligaciones asociadas a los mecanismos de reparto de cargas y beneficios que se adoptan en la presente resolución.

Para el efecto, FONVIVIENDA podrá establecer los mecanismos de supervisión y control para el cumplimiento de estas condiciones, las cuales deberán ser adoptadas por el Comité Fiduciario.

3.2.- Naturaleza de la vinculación de FONVIVIENDA al Fideicomiso:

3.2.1.- FONVIVIENDA se vinculará al Fideicomiso, a través de documento privado que suscribirá con el gerente del mismo, para efectos de desplegar la actividad de velar porque en la ejecución del Macroproyecto Ciudad Verde, se cumpla con los objetos ya referidos.

3.3.- En orden a vigilar y supervisar el cumplimiento del Macroproyecto respecto de las obligaciones inherentes a la Vivienda de Interés Social, **FONVIVIENDA** tendrá el derecho de asistir a las reuniones del Comité Fiduciario, con voz, pero sin voto.

ARTÍCULO 54. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, la definición de los usos e intensidades de uso, 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 “Ciudad Verde”.

Parágrafo: Las obligaciones derivadas del reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización y/o construcción según sea el caso, 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.

ARTÍCULO 55. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. De conformidad con lo establecido por la presente Resolución, para los suelos dentro del ámbito 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.

También se define un aprovechamiento urbanístico adicional, según los usos establecidos por el macroproyecto, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en el reparto de las cargas generales que se definen en la presente resolución.

ARTÍCULO 56. 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.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 57. CARGAS LOCALES. En concordancia con lo establecido por el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, se consideran cargas locales, que deben ser directamente asumidas por los propietarios de los terrenos del presente Macroproyecto, las siguientes:

- **Vías:** El suelo y las obras de ejecución del sistema vial local, sea vehicular o peatonal.

- **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.

- **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 comunales 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 58. SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES. En armonía con lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, al interior del ámbito del presente Macroproyecto, se encuentran los siguientes suelos correspondientes a Cargas Generales, que serán objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Suelo requerido para la malla Vial Principal señalada dentro de la órbita espacial del Macroproyecto Ciudad Verde, identificada en el cuadro general de áreas.

2. Suelo requerido para elementos del sistema ambiental, identificada en el cuadro general de áreas.

3. Suelo requerido para las redes matrices de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 59. CESIÓN PARA ELEMENTOS DE CARGAS GENERALES MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA MALLA VIAL ARTERIAL Y REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El valor estimado de las obras, se considerará como carga general y podrá ser objeto del reparto mediante la aplicación de los beneficios correspondientes a favor del urbanizador, establecidos en el artículo 56 de la presente resolución.

Durante la ejecución de estas obras por parte de los gestores y/o los constructores, el Municipio o la firma designada por este, deberá realizar la interventoría de las mismas, para tales efectos se podrá también suscribir un convenio entre los gestores y el Municipio o con las respectivas empresas de servicios públicos.

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 60. MECANISMO DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS: En armonía con las determinaciones establecidas por el Decreto Nacional 2181 de 2006, se establecen las modalidades para el reparto equitativo de cargas y beneficios del Macroproyecto Ciudad Verde, de la siguiente manera:

A. Por parte de los propietarios: Los propietarios pueden asumir cargas generales en una o varias de las siguientes modalidades:

1. Mediante la cesión de los suelos de cargas generales que se encuentren dentro del ámbito del Macroproyecto Ciudad Verde.
2. Mediante la ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías del sistema vial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, y/o la construcción de equipamientos comunales públicos al interior del Macroproyecto.
3. Mediante la cesión de suelos para la conformación de zonas verde y parques adicionales y suelos para equipamientos comunales públicos adicionales al interior del Macroproyecto.

B. Por parte del Municipio: En contraprestación a la asunción de cargas generales por parte de los propietarios, en cualquiera de las modalidades señaladas en el literal anterior, el municipio a través del curador urbano al momento de la aprobación de las respectivas licencias urbanísticas deberá otorgar uno o varios de los siguientes beneficios:

1. Otorgamiento de un índice de construcción adicional al básico establecido en el presente Macroproyecto, conforme a las tablas que se establecen en el siguiente artículo.
2. Compensaciones tributarias de los impuestos, tasas y contribuciones que graven el suelo, administrados por el Municipio, como impuesto predial y contribución por valorización y plusvalía.

C. Por parte de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios: En contraprestación a la asunción de cargas generales por parte de los propietarios, en la modalidad de construcción de redes primarias de servicios públicos, las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán someterlo a mecanismos de concertación, negociación y/o compensación por derechos de conexión a las redes u otras obligaciones, con las respectivas empresas prestadoras del servicio.

ARTÍCULO 61. MECANISMO PARA LA ENTREGA DE SUELO PARA CARGAS GENERALES EN EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Teniendo en cuenta que el reparto de cargas y beneficios debe ser equitativo, en la presente

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

Resolución se adoptan los siguientes mecanismos para la efectiva aplicación del artículo anterior:

1. Cesión de suelo destinada a cargas generales para la obtención de los beneficios señalados en el numeral 1 del literal B. del artículo anterior.
 - Para poder acceder a los índices de construcción adicionales, el propietario o urbanizador, deberá efectuar una cesión de suelo de carga general, conforme a las tablas que se presentan a continuación:

| Tipos de cesión adicional | Mts 2 cesión adicional de suelo de carga general | Mts 2 de Construcción adicional |
|---|--|---------------------------------------|
| La cesión del suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial principal, suelo para parques y zonas verdes adicionales y suelo adicional para equipamientos públicos del Macroproyecto. | 1 | 4 |

La cesión adicional de suelo permitirá el aumento de los índices de construcción básicos sobre área útil conforme a la tabla que se presenta a continuación:

| Uso | Índice de construcción Sobre área útil | |
|---|---|--------|
| | Básico | Máximo |
| RESIDENCIAL 1 | | |
| Vivienda (Incluye comercio Tipo 1 e Institucionales Tipo 1) | 0.6 | 2.5 |
| RESIDENCIAL 2 | | |
| Vivienda | 0.6 | 3.0 |
| Comercio (Oficinas) | 0.6 | 5.0 |
| Institucionales privados | 0.6 | 5.0 |
| MÚLTIPLE 1 | | |
| Comercio (Oficinas) | 0.6 | 5.0 |
| Institucionales privados | 0.6 | 4.0 |
| Industria | 0.6 | 3.0 |
| Vivienda | 0.6 | 2.5 |
| MÚLTIPLE 2 | | |
| Industria | 0.6 | 2.5 |
| Comercio | 0.6 | 5.0 |
| ESPECIAL 1 | | |
| Institucional | 0.6 | 1.0 |
| Vivienda | 0.6 | 1.0 |
| Comercio | 0.6 | 1.0 |

2. Cesión del suelo destinado a cargas generales para la obtención de los beneficios señalados en el numeral 2 del literal B y literal C del artículo anterior.
 - Se establecerá como valor del suelo destinado a cargas generales aquél que se determine como valor de suelo bruto, luego de la acción urbanística,

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

en el avalúo contratado por el municipio para determinar el efecto plusvalía del presente Macroproyecto.

- Serán equivalentes los valores del suelo cedido respecto del valor a compensar por aplicación de los beneficios establecidos en el numeral 2 del Literal B. y literal C. del artículo anterior.
- Serán equivalentes el valor de la obra ejecutada con el valor a compensar, por aplicación del numeral 2 del Literal B. y literal C del artículo anterior.

Parágrafo: Los valores que se establezcan como valor de suelo bruto conforme al presente artículo, deberán ser actualizados conforme a la variación del IPC, del mes anterior al momento de su utilización en cualquiera de los mecanismos de reparto establecidos en la presente Resolución.

ARTÍCULO 62. MECANISMO DE TRANSFERENCIA MEDIANTE FIDUCIA. Por virtud del contrato de fiducia que se celebrará para la ejecución del presente Macroproyecto, surgirán derechos fiduciarios, a razón de un derecho por cada metro cuadrado (1 M2) de terreno de carga general, que se regirá por la ley y lo establecido en el respectivo contrato.

Para efecto de las cesiones adicionales de suelo destinado a cargas generales, los fideicomitentes deberán transferir al Municipio de Soacha, a título gratuito y mediante documento privado, los derechos fiduciarios que representen los metros cuadrados de suelo que permitan acceder a la edificabilidad adicional pretendida, previo a la respectiva licencia urbanística. Una vez el Municipio sea el titular de los derechos fiduciarios que representen el cien por ciento (100%) de un tramo de malla vial principal, conforme a los respectivos planos urbanísticos, el representante legal del Fideicomiso deberá efectuar la transferencia del derecho de dominio y entrega material del respectivo tramo al Municipio de Soacha. El mismo procedimiento debe aplicarse para los suelos adicionales de zonas verdes, parques y equipamientos.

A partir del momento en que se constituya el patrimonio autónomo, se entenderá que la destinación de los inmuebles aportados al mismo es la de bienes de uso público.

Si uno de los predios aportados al fideicomiso es requerido por el Municipio para la ejecución de la obra que constituya carga general, éste deberá adquirir bien sea el suelo o la totalidad de derechos fiduciarios que hagan falta para completar el cien por ciento (100%) de los mismos, en cabeza del Municipio.

ARTÍCULO 63. MECANISMO DE ENTREGA SUBSIDIARIO. En caso de no efectuarse el procedimiento señalado en el artículo anterior, la entrega y perfeccionamiento del título y modo para transferir el dominio de los suelos correspondientes a cargas generales, se efectuará ante el Municipio, para lo cual se deberá contar previamente con Licencia de Subdivisión en virtud de la cual se segrega la porción de terreno que será objeto de entrega, para la expedición de la licencia de construcción correspondiente, en donde se aprueba la edificabilidad adicional señalada en el presente Macroproyecto, o cualquiera de los beneficios establecidos en el artículo anterior.

Parágrafo: El urbanizador y/o titular del derecho de dominio, podrá efectuar la entrega y perfeccionamiento del título y modo para transferir el dominio de la cesión adicional de

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

suelo para cargas generales, necesaria para obtener el índice de edificabilidad adicional y que debe señalarse en los planos urbanísticos de cada una de las etapas de urbanismo, una vez ejecutoriada la licencia de Urbanismo que apruebe el Plan General Urbanístico con cada una de las etapas, a través de actos concomitantes con la correspondiente etapa de urbanismo, que contenga la totalidad del suelo requerido para la respectiva Etapa, de manera que, desde ese mismo momento adquirirá el derecho a las edificabilidades adicionales para la totalidad de la Etapa de urbanismo.

ARTÍCULO 64. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la adopción del Macroproyecto Ciudad Verde, constituye hecho generador de la participación en el efecto plusvalía.

Parágrafo 1: 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, como las de redes primarias de servicios públicos.

Parágrafo 2: El avalúo inicial del suelo es el correspondiente a los avalúos de referencia que acompañan la Resolución 1577 del 10 de Septiembre de 2008, y el avalúo luego de la acción urbanística deberá efectuarse aplicando el método residual, sin tener en cuenta la mayor edificabilidad adquirida como consecuencia de la asunción de cargas generales derivada del reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 65. ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL MACROPROYECTO. Se estima que el Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde, tendrá un costo total de \$272.916.278.052 (precios constantes de 2009), distribuidos así, según el presupuesto general estimado:

"Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Ciudad Verde" en el Municipio de Soacha, Cundinamarca".

MACROPROYECTO CIUDAD VERDE
PRESUPUESTO URBANISMO PRELIMINAR
VIAS Y REDES MALLA ARTERIAL Y LOCAL

| ITEM | DESCRIPCION | UN | URBANISMO | | |
|------------|---|----|----------------|------|------------------------|
| | | | % MINIMO | CANT | VR TOTAL |
| D01 | OBRAS PRELIMINARES | | | | |
| D01 | 1 CAMPAMENTOS | | 100,00% | | 137.500.000 |
| D01 | 2 TRATAMIENTO SILVICULTURAL | | 100,00% | | 225.500.000 |
| | Total OBRAS PRELIMINARES | | 100,00% | | 363.000.000 |
| D02 | OBRAS POR FUERA DEL ÁREA DE PROYECTO | | | | |
| D02 | 1 VIAS DEFINITIVAS DE ACCESO AL PROYECTO | | 100,00% | | 2.258.709.267 |
| D01 | 2 ALUMBRADO EN VIA DE ACCESO AL PROYECTO | | 100,00% | | 0 |
| D02 | 3 RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO VIA ACCESO | | 100,00% | | 1.940.320.000 |
| D02 | 4 RED DE ACUEDUCTO - ACOMETIDA GENERAL AL PROYECTO | | 100,00% | | 558.310.000 |
| D02 | 5 CONSTRUCCIÓN DE JARILLONES | | 100,00% | | 1.220.008.833 |
| | Total OBRAS POR FUERA DEL AREA DE PROYECTO | | 100,00% | | 5.977.348.100 |
| D03 | OBRAS GENERALES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL | | | | |
| D03 | 1 CANAL ALAMEDA CENTRAL | | 100,00% | | 3.882.790.000 |
| D03 | 2 CANAL ALAMEDA DE LAS HORTALIZAS | | 100,00% | | 2.373.200.000 |
| D03 | 3 CANAL PONDAJE Y BOMBEO | | 100,00% | | 10.401.350.000 |
| | Total OBRAS GENERALES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL | | 100,00% | | 16.657.340.000 |
| D04 | MALLA VIAL PRINCIPAL | | | | |
| D04 | 1 AV CIUDAD DE CALI VIA TIPO V-1 - ESPECIFICACIONES IDU-ET-2005 | | 60,13% | | 19.548.897.185 |
| D04 | 2 AV POTRERO GRANDE VIA TIPO V-2 | | 65,32% | | 14.088.552.698 |
| D04 | 3 AV TIBANICA VIA TIPO V-1 | | 71,23% | | 6.786.134.383 |
| D04 | 4 AV TERREROS VIA TIPO V-3 | | 68,75% | | 11.213.850.752 |
| D04 | 5 AV TIERRA NEGRA VIA TIPO V-3 | | 68,68% | | 10.927.565.211 |
| | Total MALLA VIAL PRINCIPAL | | 65,29% | | 62.565.000.229 |
| D05 | MALLA VIAL LOCAL | | | | |
| D05 | 1 SECTOR 1 | | 100,00% | | 10.802.960.322 |
| D05 | 2 SECTOR 2 | | 100,00% | | 8.993.656.450 |
| D05 | 3 SECTOR 3 | | 100,00% | | 5.916.323.232 |
| D05 | 4 SECTOR 4 | | 100,00% | | 5.868.774.083 |
| D05 | 5 SECTOR 5 | | 100,00% | | 13.891.692.547 |
| D05 | 6 SECTOR 6 | | 100,00% | | 16.251.072.041 |
| D05 | 7 SECTOR 7 | | 100,00% | | 7.833.185.600 |
| | Total MALLA VIAL LOCAL | | 100,00% | | 69.557.664.274 |
| D06 | AREAS DE CESION | | | | |
| D06 | 1 SECTOR 1 | | 100,00% | | 2.512.424.596 |
| D06 | 2 SECTOR 2 | | 100,00% | | 1.798.382.241 |
| D06 | 3 SECTOR 3 | | 100,00% | | 1.697.651.555 |
| D06 | 4 SECTOR 4 | | 100,00% | | 773.069.908 |
| D06 | 5 SECTOR 5 | | 100,00% | | 7.734.658.057 |
| D06 | 6 SECTOR 6 | | 100,00% | | 4.189.455.203 |
| D06 | 7 SECTOR 7 | | 100,00% | | 1.824.940.820 |
| | Total AREAS DE CESION | | 100,00% | | 20.530.582.380 |
| | Total COSTO DIRECTO | | 84,08% | | 175.650.934.983 |
| | 1 EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | 0 |
| I01 | 1 ADMINISTRACION | | 100,00% | | 7.338.072.651 |
| I01 | 2 GASTOS GENERALES | | 100,00% | | 4.472.815.000 |
| | Total ADMINISTRACION Y GASTOS GENERALES | | 100,00% | | 11.810.887.651 |
| I02 | OTROS COSTOS DE OBRA | | | | |
| I02 | 1 IMPREVISTOS | | 84,93% | | 18.746.182.263 |
| I02 | 2 ADMON + GG + IMPREV. | | 84,93% | | 37.564.234.514 |
| | Total IMPREVISTOS Y OTROS COSTOS DE OBRA | | 84,93% | | 56.310.416.777 |
| | Total OTROS COSTOS DE OBRA | | 87,21% | | 68.121.304.428 |
| | Total COSTOS DIRECTOS DE OBRA | | 84,93% | | 243.772.239.411 |

| ITEM | DESCRIPCION | UN | URBANISMO | | |
|------------|--------------------------------|----|---------------|------|-----------------------|
| | | | % MINIMO | CANT | VR TOTAL |
| H01 | COSTOS INDIRECTOS | | | | |
| | 1 | | 89,48% | | 29.144.038.641 |
| | Total COSTOS INDIRECTOS | | 89,48% | | 29.144.038.641 |

| | | | | |
|--|--|---------------|--|------------------------|
| VALOR TOTAL DE PROYECTO (DIRECTOS DE OBRA + INDIRECTOS) | | 85,39% | | 272.916.278.052 |
|--|--|---------------|--|------------------------|

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

ARTÍCULO 67. FLUJO DE FONDOS Y MODELO DE CIERRE FINANCIERO.

El plan financiero por uso y fuentes se determina así:

Fuentes (distintas fuentes de Ingresos del proyecto):

El 14.5% de las ventas de los lotes destinados a vivienda, los ingresos por ventas de lotes destinados a comercio, los aportes del promotor y el endeudamiento con entidades financieras.

Usos (los distintos egresos o pagos que debe realizar el proyecto):

Los Costos de urbanismo, los costos financieros, el pago de endeudamiento y la devolución de aportes.

Flujo de fondos se encuentra en el siguiente cuadro:

| FLUJO DE CAJA | TOTAL 2009 | TOTAL 2010 | TOTAL 2011 | TOTAL 2012 | TOTAL 2013 | TOTAL 2014 | TOTAL 2015 | TOTAL 2016 | TOTAL 2017 |
|------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|
| INGRESOS | | | | | | | | | |
| INGRESO POR URB APTOS | 3,677,520 | 12,707,147 | 16,892,362 | 20,107,423 | 24,313,590 | 26,057,414 | 28,109,800 | 33,376,838 | 3,753,707 |
| INGRESO POR URB C/CIO | 0 | 0 | 54,848,754 | 54,848,754 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| INGRESO POR CREDITO | 20,400,000 | 29,090,000 | 5,300,000 | 0 | 13,240,000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| APORTES | 13,760,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| EGRESOS | | | | | | | | | |
| EGRESOS POR URBANISM | 37,833,010 | 38,986,123 | 69,902,701 | 66,885,878 | 30,164,527 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ABONO DE CREDITO | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,780,000 | 19,415,000 | 23,575,000 | 21,260,000 | 0 |
| GTOS FINANCIEROS | 0 | 2,809,954 | 5,594,775 | 6,261,523 | 6,963,534 | 6,642,201 | 4,529,479 | 1,893,929 | 91,932 |
| DEVL APORTES | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13,760,000 |
| FLUJO NETO | 4,510 | 1,070 | 1,543,639 | 1,808,776 | -3,354,471 | 213 | 5,321 | 10,222,909 | -10,098,225 |
| FLUJO ACUMULADO | 4,510 | 5,579 | 1,549,218 | 3,357,994 | 3,523 | 3,737 | 9,057 | 10,231,966 | 133,741 |
| DESEMBOLSO CREDITO | 20,400,000 | 29,090,000 | 5,300,000 | 0 | 13,240,000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ABONO DE CREDITO | 0 | 0 | 0 | 0 | 3,780,000 | 19,415,000 | 23,575,000 | 21,260,000 | 0 |
| NUEVO SALDO | 20,400,000 | 29,090,000 | 5,300,000 | 0 | 9,460,000 | -19,415,000 | -23,575,000 | -21,260,000 | 0 |
| CAUSACION INTERESES | 99,577 | 4,030,207 | 5,824,128 | 6,283,121 | 7,308,997 | 6,075,939 | 3,992,077 | 1,173,283 | 0 |
| PAGO INTERESES | 0 | 2,809,954 | 5,594,775 | 6,261,523 | 6,963,534 | 6,642,201 | 4,529,479 | 1,893,929 | 91,932 |

ARTÍCULO 68. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.

El Cronograma establecido para la ejecución de las obras de urbanismo es el siguiente:

| MISN CIUDAD VERDE CRONOGRAMA EJECUCION - OBRAS DE URBANISMO | | | | | |
|---|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2.009 | AÑO 2.010 | AÑO 2.011 | AÑO 2.012 | AÑO 2.013 |
| UNIDAD DE EJECUCION 1 | ■ | | | | |
| UNIDAD DE EJECUCION 2 | | ■ | | | |
| UNIDAD DE EJECUCION 3 | | | ■ | | |
| UNIDAD DE EJECUCION 4 | | | | ■ | |
| UNIDAD DE EJECUCION 5 | | | | | ■ |
| UNIDAD DE EJECUCION 6 | | | | | ■ |
| UNIDAD DE EJECUCION 7 | | | | | ■ |

“Por medio del cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde” en el Municipio de Soacha, Cundinamarca”.

CAPITULO V MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 69. LICENCIAS. Una vez en firme la presente Resolución, el(os) titular(es) del derecho de dominio de los predios objeto del Macroproyecto, podrán solicitar ante uno de los Curadores Urbanos de Soacha, la aprobación del Proyecto General Urbanístico para la totalidad del Macroproyecto y las respectivas licencias de urbanización para la ejecución de las etapas de urbanismo y/o las demás licencias urbanísticas que correspondan, en los términos y bajo los procedimientos del Decreto 564 de 2006, o la norma que lo modifique, sustituya, derogue o complemente.

TITULO VI DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 70. 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, debidamente ajustado al plano topográfico incorporado.

En ningún caso se podrá modificar la localización de las áreas destinadas para parques, plazas, vías vehiculares y peatonales y equipamientos definidas en el planteamiento urbanístico del Macroproyecto y consignadas en los Planos M9 – Sistema vial y de transporte y M10 – Sistema de Espacio público y Sistema de Equipamientos. La única excepción es en la aplicación de las figuras establecidas en la presente resolución de compensación en dinero, o sustitución por otros predios, de las zonas de cesión destinadas a equipamiento comunal público.

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 564 de 2006 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse a nombre del Municipio de Soacha.

La entrega material de las áreas de cesión se adelantará de conformidad con lo previsto en el artículo 52 del Decreto 564 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 71. Envíese copia del presente acto administrativo al Municipio de Soacha, a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y a la Oficina delegada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTÍCULO 72. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de su publicación.

Dado en Bogotá, D. C., a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CLAUDIA MORA PINEDA

Viceministra de Ambiente encargada de las funciones del
Despacho del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial