

Tuluá, 26 de Julio de 2024

Señor:

**JOSE OLEGARIO ALBA G.**

Técnico Administrativo – Atención al Ciudadano

**Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC)**

Cra 27A # 42-43 Teléfono **2339710**

Tuluá Valle del Cauca

**ASUNTO:** Solicitud concepto ambiental predio identificado con cedula catastral 0102350004000.

Cordial Saludo

Nos encontramos seriamente interesados en desarrollar el predio ubicado contiguo a la institución educativa técnico industrial cercano a la transversal 12 perteneciente al municipio de Tuluá. Y actualmente ya tenemos determinantes urbanísticos que darían viabilidad a un proyecto inmobiliario en esta zona de la ciudad permitiendo la transformación y dinamizando la economía del municipio.



*Ilustración 1. Ubicación del predio.*

Sin embargo, como una entidad ambientalmente responsable nos dirigimos a ustedes como autoridad ambiental competente para que nos emitan un concepto que de viabilidad a desarrollar este tipo de proyecto teniendo en cuenta la ubicación,

estado y normativa vigente. En dicho concepto sería prudente incluir toda la tramitología que sea necesaria para el desarrollo del proyecto en cuanto a la CVC compete y diferentes determinantes ambientales que sus técnicos determinen. Es importante anotar que dicho predio se encuentra en **ZONA DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN SECTORES URBANOS ESPECIALES** y que adjuntamos al presente comunicado el certificado de libertad y tradición y las determinantes urbanísticas que emitió la secretaría de Planeación Municipal.

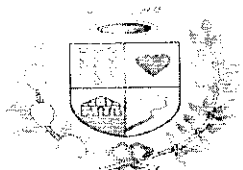
Quedamos atentos a programar visita al predio para emitir dicho concepto, y agradecemos su valiosa y oportuna gestión.

Atentamente



JULIAN ANDRES RESTREPO TABORDA  
Gerente General  
Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Tuluá

Proyecto: Ing. Jose Jaimes



Tuluá, junio 07 de 2024

Doctor  
JULIÁN RESTREPO TABORDA  
Gerente Infitulua

Asunto: Respuesta a la solicitud concepto de norma

Cordial Saludo, Por medio de la presente le informo que, una vez revisada la solicitud del predio identificado con la cedula catastral 010202350004000 del municipio de Tuluá y de acuerdo a sus preguntas referentes al predio el departamento de planeación se precisa contestar lo siguiente:

• AFECTACIONES

Amenaza y/o riesgo Geotécnico en el predio:

Grado de amenaza
Riesgo muy baja

Amenaza y/o riesgo hidrológico en el predio:

Grado de amenaza
Riesgo Medio

**Nota:** Este concepto **NO ES VALIDO COMO CERTIFICADO DE RIESGOS**, para tramitar la certificación, el usuario debe reclamar el formato de solicitud en la ventanilla única de Departamento Administrativo de Planeación Municipal, localizado en la calle 28 N°19-38 edificio Bicentenario, segundo piso, con horario de atención de lunes a jueves de 7:30 a.m. a 12:00 a.m. y de 1:30 p.m. a 6:00 p.m., viernes a 5:00 p.m., el recibo de pago para el trámite.

• CLASE DE SUELO

Clase de suelo
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES

• NORMA.

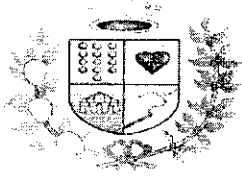
Según la cartografía y los documentos técnicos de soporte del POT, el predio se encuentra localizado sobre **SUELO TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION SECTORES URBANOS ESPECIALES**, por lo tanto, para su futuro desarrollo o intervención se deberán considerar las siguientes directrices establecidas dentro del marco legal de los documentos normativos vigentes del (Acuerdo 030 del 2000), el (Acuerdo 017 de diciembre de 015) y el (Decreto 1077 de 2015).

**CONSOLIDACIÓN PARA SECTORES URBANOS ESPECIALES**

**Usos del Suelo - Para todos los tipos de proyectos**

**Permitidos:** Dotacional 1 y 2 y 3

**Condicionados:** comercio y servicios 1 y 2



- **Norma Volumétrica**

**Antejardín:** Las exigencias para antejardín en relación las sus dimensiones corresponderán las condiciones existentes del sector donde se realizará el proyecto. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

**Aislamiento Posterior:** Deberán ser como mínimo de 1/3 de la altura de la edificación. En ningún caso el aislamiento posterior podrá ser menos a tres (3) metros.

**Aislamiento Lateral:** los aislamientos laterales mínimo podrán ser de 3 metros lineales.

**Patios Internos:** El área de los patios centrales internos será de doce (12) metros cuadrados como mínimo, con un lado mínimo de 3 metros lineales. En cualquier caso, para la tipología edilicia con patio central, el lado mínimo del patio deberá corresponder a 1/3 de la altura.

**Índice de Ocupación:** Para dotacionales 2 y 3 la ocupación máxima será de 60%.

**Altura Máxima:** La altura máxima de la edificación será de 5 pisos.

- **CONCEPTO VIAL.**

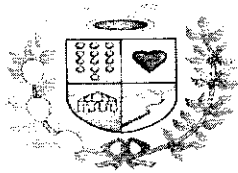
**ARTÍCULO 94. Secciones viales.** (Acuerdo 017 de 2015).

La formulación de las secciones viales responde a los siguientes criterios de ordenamiento:

1. Propender por el respeto de las características urbanas de las diferentes zonas de la ciudad, y por la seguridad del individuo. Se reconoce la existencia de vías singulares en toda la ciudad, las cuales exigen secciones especiales a definir en cada caso.
2. Garantizar la convivencia y complementación de los modos de transporte. Establecen los anchos de carril acordes con el entorno y con las velocidades deseadas de operación.
3. Garantizar la circulación peatonal, el transporte en bicicleta, y la fluidez del transporte público colectivo.
4. Garantizar que el espacio público peatonal contenido en ellas se convierta en estructurante primario de la ciudad. Para ello, se establecen andenes amplios y paseos urbanos arbolados, con separadores de dimensión variable que pueden ser asociados al espacio público peatonal.
5. Definir la localización preferente para la instalación de las infraestructuras de los servicios públicos domiciliarios, con el objeto de facilitar procesos técnicos y disminuir las afectaciones por obras en la vía.
6. Fijar la localización de arborización, amueblamiento y alumbrado público.

**ARTÍCULO 95. Normas generales para el sistema vial.** (Acuerdo 017 de 2015).

1. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación, o a la entidad que haga sus veces, en coordinación con las entidades pertinentes, definir en detalle las zonas de reserva vial y señalarlas cartográficamente conforme a las directrices de ordenamiento indicadas en el presente Plan.
2. Ningún proceso de urbanización podrá alterar los trazados y determinaciones establecidas por la Administración Municipal con base en las determinaciones del presente Plan.



**MUNICIPIO DE TULUA**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

260.13.2

Página 3 de 4

3. Todo proceso de urbanización, en suelo urbano y de expansión urbana, debe garantizar la continuidad de la malla vial construida o propuesta en los sectores aledaños al mismo.

4. Las zonas de reserva vial son las franjas de terreno necesarias para la construcción o ampliación de las vías públicas que deben ser tenidas en cuenta para definir futuras afectaciones sobre predios para los cuales se soliciten licencias de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión, parcelación o funcionamiento

5. La intervención de toda la malla vial urbana del Municipio deberá hacerse con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación, o quien haga sus veces, en articulación con la Secretaría de Hábitat e Infraestructura, o quien haga sus veces, para que se construya o restituya con las características técnicas inicialmente constituida, evitando su deterioro prematuro por intervenciones inadecuadas.

**Artículo 92. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS Y PARQUEOS.** (Acuerdo 030 de 2000).

Se definen las siguientes normas generales:

- Todos los usos deberán resolver sus parqueos internamente.
- Se prohíbe el estacionamiento y construcción de bahías sobre andenes y vía pública.

Se plantea como norma de parqueaderos la siguiente:

**Para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:**

Estratos 1 y 2: Un parqueo por cada 4 Viviendas

Estratos 3 y 4: Un parqueo por Vivienda

Estratos 5 y 6: Dos Parqueos por Vivienda

**Para Vivienda Multifamiliar.**

Estratos 1 y 2: Un parqueo por cada 4 Viviendas

Estratos 3 y 4, hasta 60 mts<sup>2</sup>: Un parqueo por Vivienda

Estratos 5 y 6, hasta 60 mts<sup>2</sup>: Un parqueo por Vivienda

Estratos 5 y 6, más de 60 mts<sup>2</sup>: Dos Parqueos por Vivienda

**Para Áreas Comerciales.**

Un Parqueo por cada 50 mts<sup>2</sup> de área comercial vendible

Para la ciudad consolidada deberá establecerse un programa de construcción de parqueaderos, destinado a suplir las demandas del sector comercial e institucional.

Parqueaderos para Visitantes.

Vivienda Estrato 1 y 2: Un parqueo por cada 10 viviendas.

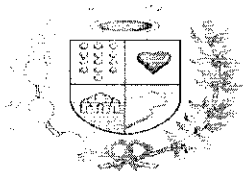
Vivienda Estrato 3 y 4: Un parqueo por cada 8 viviendas.

Vivienda Estrato 5 y 6: Un parqueo por cada 6 viviendas.

En edificios de uso mixto se sumarán los requerimientos para cada uno de los usos.

El número de aparcamientos de los establecimientos hoteleros y de hospedaje se hará de acuerdo a la reglamentación hotelera con resolución No. 303 de abril 28 de 1978.

El número de estacionamientos para salas de cine, teatros y similares es de un lugar /25 espectadores.



Los edificios de parqueaderos podrán construirse con sistema de rampas cuya pendiente no debe exceder del 15% positiva o negativa.

El área de estacionamiento por vehículo será como mínimo de 12.50 M2 más las áreas necesarias para circulaciones con un ancho mínimo de 6 metros teniendo en cuenta que ningún vehículo estacionado pueda impedir la circulación de otro.

**LEY NÚMERO (1228) 16 de julio de 2008**

Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.

**Parágrafo 3°.** El Gobierno Nacional adoptará a través de un decreto reglamentario medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley sobre fajas de retiro en pasos urbanos.

**Artículo 2°.** Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establézcanse las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

**Parágrafo.** El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior

Para la revisión y emisión del concepto de esquema vial, se debe suministrar un plano con la propuesta de implantación en el predio objeto de estudio, en una escala legible y un formato de acuerdo a las dimensiones del proyecto, cabe aclarar que el perfil mínimo para vías internas establecido por normativa vigente es un perfil V-12 para predios dentro del perímetro urbano, para predios en suelo de expansión urbana se determinara mediante el Plan Parcial propuesto y la revisión por el DAPM y para suelos de tipo rural debe cumplirse con lo establecido por la normatividad vigente.

Cordialmente

**ALEXANDRA CARDONA RAMIREZ**  
Directora Departamento Administrativo de Planeación

Revisó: Cristhian David castro Gómez., Profesional Universitario Desarrollo Territorial  
Transcriptor: Arq. Jaime Andrés Quesada Ortiz





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240726829298087225

Nro Matrícula: 384-117468

Pagina 1 TURNO: 2024-35210

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 10:00:43 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA  
FECHA APERTURA: 30-11-2011 RADICACIÓN: 2011-13381 CON: ESCRITURA DE: 29-11-2011  
CODIGO CATASTRAL: CDM0005ZLEACOD CATASTRAL ANT: CDM0005ZLEA  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3220 de fecha 23-11-2011 en NOTARIA 3 de TULUA LOTE DE TERRENO con area de 41.734.40M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 28-03-1950 ESCRITURA 289 DEL 11-03-1950 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 69,000.00 DE: SARMIENTO VDA. DE DELGADO MERCEDES, A: MUNICIPIO DE TULUA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 22584.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE DE TERRENO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

384 - 22584

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-09-1986 Radicación: 6593

Doc: ESCRITURA 1702 del 26-08-1986 NOTARIA 2 de TULUA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: : 321 SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLADO ESTE Y OTRO PREDIO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: MUNICIPIO DE TULUA

**A: GARCIA FRANCO GENARO**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-11-2011 Radicación: 2011-13381

Doc: ESCRITURA 3220 del 23-11-2011 NOTARIA 3 de TULUA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: MUNICIPIO DE TULUA**

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240726829298087225

Nro Matrícula: 384-117468

Pagina 2 TURNO: 2024-35210

Impreso el 26 de Julio de 2024 a las 10:00:43 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-35210**

**FECHA: 26-07-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)

**OSCAR JOSE MORENO PRENS**

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública