

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL DECRETO 407 DE 2013, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Resolución N.º 001700 para la modificación del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA".
- B. Que a ASUL S.A.S, con Nit. N.º 816.001.249-1, representada legalmente por el señor FELIPE ACOSTA NARANJO, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79.154.704, le fue otorgada Resolución N.º 000043 de Modificación Urbanismo por Etapas de Noviembre 1 del 2017, para el proyecto GALICIA ALTA.
- C. Que mediante Resolución N.º 000074 de Enero 10 de 2020, se modifica la Resolución N.º 000043 de Modificación Urbanismo por Etapas de Noviembre 1 del 2017.
- D. Que mediante Resolución N.º 000085 de Noviembre 6 de 2020, se modificó Resolución N.º 000074 de Enero 10 de 2020.
- E. Que a ASUL S.A.S, con Nit. N.º 816.001.249-1, representada legalmente por el señor FELIPE ACOSTA NARANJO, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79.154.704, le fue otorgada Resolución N.º 000088 de Urbanismo por Etapas expedida en enero 4 del 2021, para el proyecto de MODIFICACIÓN A PUG.
- F. Que mediante Resolución N.º 000103 de abril 5 de 2022, se modifica la Resolución 000088 de Enero 04 de 2021.
- G. Que mediante Resolución N.º 000117 de diciembre 27 de 2022, se modifica la Resolución 000103 de abril 5 de 2022
- H. Que mediante radicación en legal y debida forma N.º 66001-1-2230630 del Octubre 31 del 2023, se solicitó la modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022.



# CURADOR URBANO 1

PEREIRA

## RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

- I. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 407 de 2013 – Plan Parcial Galicia Alta y con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

### RESUELVE

Artículo 1º Conceder la modificación a la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022, para el proyecto denominado PUG GALICIA ALTA, en el sentido de modificar las Etapas 11-12-13-14-15, quedando de la siguiente manera:

RESUMEN ETAPAS MODIFICADAS PUG		
ÁREA BRUTA		
	PUG SEPTIEMBRE 2023	PUG NOVIEMBRE 2022
ETAPA 11	2.123,33	3.107,57
ETAPA 12	30.314,57	30.314,57
ETAPA 13	9.046,22	12.274,14
ETAPA 14	96.738,28	96.934,93
ETAPA 15	3.763,49	3.763,49
EP1	31.584,06	34.301,96
EP6	6.142,47	0,00
EC4	1.680,06	695,82
<b>TOTAL</b>	<b>181.392,48</b>	<b>181.392,48</b>
NÚMERO DE VIVIENDAS		
	PUG SEPTIEMBRE 2023	PUG NOVIEMBRE 2022
ETAPA 11	0	0
ETAPA 12	295	357
ETAPA 13	0	0
ETAPA 14	454	392
ETAPA 15	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>749</b>	<b>749</b>
ÁREA COMERCIO		



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022 y N° 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
 ESTRATO 2  
 SOLITUD OBRA NUEVA

	PUG SEPTIEMBRE 2023	PUG NOVIEMBRE 2022
<b>ETAPA 11</b>	0	0
<b>ETAPA 12</b>	0	0
<b>ETAPA 13</b>	4.000,00	4.000,00
<b>ETAPA 14</b>	0	0
<b>ETAPA 15</b>	1.000,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>5.000,00</b>	<b>4.000,00</b>

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>848.481,66</b>
<b>PREEXISTENCIAS</b>	<b>15.774,06</b>
Preexistencia 1	10.806,39
Preexistencia 2	4.967,67
<b>ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL</b>	<b>179.104,07</b>
Áreas de reserva ambiental fuera de etapas	133.127,61
Áreas de reserva ambiental dentro de etapas	43.208,86
<b>MALLA VIAL</b>	<b>47.516,85</b>
Vía Avenida de las Américas	29.141,83
Vía Villa Diego	274,68
Vía Malabar	1.663,89
Vía V23	16.436,45
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>606.086,68</b>
<b>ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS</b>	<b>97.531,35</b>
Cesiones obligatorias para espacio público	70.504,25
Cesiones obligatorias para equipamiento colectivo	27.027,10
Cesiones no obligatorias	13.128,86
<b>VIAS LOCALES</b>	<b>219.218,53</b>
Vía local	3.446,10
Vías locales internas	215.772,43
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>276.207,94</b>

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022 y N° 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

Residencial	131.419,39
Comercial y servicios	128.683,79
Lote de reserva 1	13,11
Lote de reserva 2	16.091,65

**CUADRO DE PARQUEADEROS USO RESIDENCIAL**

ETAPA	ETAPA	NÚMERO DE VIVIENDAS	PARQUEADEROS EXIGIDOS RESIDENTES (1/3 viv.)	PARQUEADEROS EXIGIDOS VISITANTES (1/10 viv.)	TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO RESIDENTES	PARQUEADEROS DEL PROYECTO VISITANTES	TOTAL PARQUEADEROS DEL PROYECTO
1	Galicia del parque	282	94	28,2	122,20	282	28	310
2	Sol de Galicia	248	82,67	24,8	107,47	248	26	274
3	Nobori	369	123	36,9	159,90	398	37	435
4	Galicia verde	152	50,67	15,2	65,87	189	31	220
12	Mirador de Galicia	295	98,33	29,5	127,83	204	36	240
14	Riviera Verde	454	151,33	45,4	196,73	953	45	998
<b>TOTAL</b>		<b>1.800,00</b>	<b>600,00</b>	<b>180,00</b>	<b>780,00</b>	<b>2.274,00</b>	<b>203,00</b>	<b>2.477,00</b>

**CUADRO DE PARQUEADEROS USO COMERCIAL**

ETAPA	ETAPA	ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE	PARQUEADEROS EXIGIDOS COMERCIO (1/50 m²)	PARQUEADEROS EXIGIDOS USO ESPECIAL ES5 (1/200 m²)	PARQUEADEROS EXIGIDOS CARGUE Y DESCARGUE USO ESPECIAL ES5 (1/1.200 m²)	TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA COMERCIO	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA USO ESPECIAL ES5	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA CARGUE Y DESCARGUE USO ESPECIAL ES5	TOTAL PARQUEADEROS DEL PROYECTO
5	Centro logístico E.C	23398,35	0	116,99	19,50	136,49	0	262	67	329
6	Centro logístico E.C	8016,05	0	40,08	6,68	46,76	0	78	6	84
7	Centro logístico E.C	27285,82	0	136,43	22,74	159,17	0	207	24	231
8	Centro logístico E.C	29975,08	0	149,88	24,98	174,85	0	54	12	66
9	Centro logístico E.C	5539,82	0	27,70	4,62	32,32	0	85	5	90
10	Centro logístico E.C	7612,11	0	38,06	6,34	44,40	0	13	7	20



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022 y N° 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
 ESTRATO 2  
 SOLITUD OBRA NUEVA

13	Etapa 13	4000	80	0	0	80,00	80	0	0	80
15	Etapa 15	1000	20	0	0	20,00	20	0	0	20
<b>TOTAL</b>		<b>106827,23</b>	<b>100</b>	<b>509,14</b>	<b>84,86</b>	<b>693,99</b>	<b>100,00</b>	<b>699,00</b>	<b>121,00</b>	<b>920,00</b>

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR ETAPA							
ETAPA	ÁREA BRUTA	Áreas de reserva ambiental	Malla vial (V23)	ÁREA NETA	Vía local	Vías locales internas	ÁREA ÚTIL
1	55.317,23	8.359,10	0,00	46.958,13	0,00	24.881,32	22.076,81
2	51.316,36	5.555,34	4.564,21	41.196,81	681,71	23.781,85	16.733,25
3	34.938,07	6.150,91	0,00	28.787,16	0,00	17.630,45	11.156,71
4	58.475,42	5.554,97	0,00	52.920,45	0,00	21.101,67	31.818,78
5	58.293,22	0,00	0,00	58.293,22	0,00	25.553,51	32.739,71
6	11.460,66	0,00	0,00	11.460,66	0,00	1.757,41	9.703,25
7	47.557,68	4.460,58	0,00	43.097,10	0,00	10.552,44	32.544,66
8	53.776,20	10.676,98	0,00	43.099,22	0,00	11.258,24	31.840,98
9	9.816,45	0,00	0,00	9.816,45	0,00	2.573,93	7.242,52
10	16.042,95	2.450,98	0,00	13.591,97	0,00	5.229,30	8.362,67
11	2.123,33	0,00	2.110,22	13,11	0,00	0,00	13,11
12	30.314,57	0,00	4.746,93	25.567,64	2.764,39	15.811,43	6.991,82
13	9.046,22	0,00	1.602,01	7.444,21	0,00	2.444,21	5.000,00
14	96.738,28	0,00	3.413,08	93.325,20	0,00	50.683,18	42.642,02
15	3.763,49	0,00	0,00	3.763,49	0,00	2.513,49	1.250,00
16	16.091,65	0,00	0,00	16.091,65	0,00	0,00	16.091,65
<b>TOTAL</b>	<b>555.071,78</b>	<b>43.208,86</b>	<b>16.436,45</b>	<b>495.426,47</b>	<b>3.446,10</b>	<b>215.772,43</b>	<b>276.207,94</b>

CÁLCULO ESPACIO PÚBLICO USO RESIDENCIAL				
No. Viviendas	Índice hab/viv	No. Hab	Índice m²/hab	Total/m²
1800	3,57	6.426,00	4,20	26.989,20
CÁLCULO ESPACIO PÚBLICO USO COMERCIAL Y SERVICIOS				
USO	Área Construida/m²	Índice /m²	Total/m²	
Comercio y Servicios	106.827,23	0,08	8.546,18	
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO</b>			<b>35.535,38</b>	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022 y N° 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

ESPACIO PÚBLICO						
DESCRIPCIÓN	Pendientes menores a 25% (1 a 1)	Resto (Pendientes mayores a 25%)	Resto (Guaduales-Humedales)	Ponderado 1:3	Área bruta	Área efectiva
Espacio Público 1	2.306,56	1.153,80	28.123,70	9.759,17	31.584,06	12.065,73
Espacio Público 2	1.969,32	6.813,21	4.323,79	3.712,33	13.106,32	5.681,65
Espacio Público 4	3.396,35	2.532,68	0,00	844,23	5.929,03	4.240,58
Espacio Público 5	5.383,86	867,95	0,00	289,32	6.251,81	5.673,18
Espacio Público 6	6.142,47	0,00	0,00	0,00	6.142,47	6.142,47
Espacio Público 7	0,00	0,00	7.490,56	2.496,85	7.490,56	2.496,85
Total/m <sup>2</sup>	19.198,56	11.367,64	39.938,05	17.101,90		
Área total bruta/m <sup>2</sup>	70.504,25					
Área total Efectiva/m <sup>2</sup>	36.300,46					

CÁLCULO EQUIPAMIENTO USO RESIDENCIAL				
No. Viviendas	Índice hab/viv	No. Hab	Índice m <sup>2</sup> /hab	Total/m <sup>2</sup>
1800	3,57	6.426,00	4,00	<b>25.704,00</b>
EQUIPAMIENTO COLECTIVO				
DESCRIPCIÓN				ÁREA/M <sup>2</sup>
E.C. No.1				5.034,07
E.C. No.2				10.430,43
E.C. No.3				9.882,54
E.C. No.4				1.680,06
<b>Total</b>				<b>27.027,10</b>

CUADRO GENERAL No. VIVIENDAS/M <sup>2</sup> COMERCIO		
Etapas	No. Viviendas	M <sup>2</sup> Comercio - servicios
1	282	
2	248	
3	369	
4	152	
5		23.398,35
6		8.016,05
7		27.285,82

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022 y N° 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
 ESTRATO 2  
 SOLITUD OBRA NUEVA

8		29.975,08
9		5.539,82
10		7.612,11
11		
12	295	
13		4.000,00
14	454	
15		1.000,00
16		
<b>TOTAL</b>	<b>1800</b>	<b>106.827,23</b>

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 1			
DESCRIPCIÓN			M²
ÁREA BRUTA			55.317,23
ZONA DE PROTECCIÓN			8.359,10
ÁREA NETA			46.958,13
ÁREA ÚTIL			46.958,13
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 1			
ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
282 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR(52,98m²)	14.940,36	ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 282 PARQUEADEROS RESIDENTES (8,82m²) Nota: Un porcentaje del parqueadero queda dentro del lote de la vivienda	2.487,24
		ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 282 ANTEJARDINES (9,97m²)	2.811,54
		28 PARQUEADEROS VISITANTES (12,5m²)	350,00
		PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN/BASURAS	104,93
		ÁREA SOCIAL	1.382,74
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	24.881,32
		ZONA DE PROTECCIÓN	8.359,10
<b>TOTAL</b>	<b>14.940,36</b>		<b>40.376,87</b>
<b>TOTAL (área útil+zona de protección)</b>			<b>55.317,23</b>

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 2	
DESCRIPCIÓN	M²
ÁREA BRUTA	51.316,36
ZONA DE PROTECCIÓN	5.555,34



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

ÁREA VÍA V-23			4.564,21
ÁREA NETA			41.196,81
ÁREA VÍA LOCAL			681,71
ÁREA ÚTIL			40.515,10
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 2			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
216 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR T1 Y T2(52,98m <sup>2</sup> )	11.443,68	216 PARQUEADEROS RESIDENTES VIVIENDAS T1 Y T2 (8,82m <sup>2</sup> ) Nota: Un porcentaje del parqueadero queda dentro del lote de la vivienda	1.905,12
32 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR T3A Y T3B (36,75m <sup>2</sup> )	1.176,00		
		32 PARQUEADEROS RESIDENTES VIVIENDAS 3A Y 3B (11,52m <sup>2</sup> )	368,64
		26 PARQUEADEROS VISITANTES (11,52m <sup>2</sup> )	299,52
		PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN(PRIMER PISO)	44,78
		CUARTO DE BASURAS	33,80
		ÁREA SOCIAL	1.461,71
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	23.781,85
		ZONA DE PROTECCIÓN	5555,34
TOTAL	12.619,68		33.450,76
TOTAL (área útil+zona de protección)			46.070,44

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 3			
DESCRIPCIÓN			M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA			34.938,07
ZONA DE PROTECCIÓN			6.150,91
ÁREA NETA			28.787,16
ÁREA ÚTIL			28.787,16
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 3			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
TORRE 1 (81 APARTAMENTOS)	614,85	37 PARQUEADEROS VISITANTES	426,24
TORRE 2 (72 APARTAMENTOS)	612,59	PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN/BASURAS	276,16
TORRE 3 (72 APARTAMENTOS)	609,23	ÁREA SOCIAL	3.205,20
TORRE 4 (72 APARTAMENTOS)	632,18	VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	17.630,45
TORRE 5 (72 APARTAMENTOS)	632,18	ZONA DE PROTECCIÓN	6.150,91



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022 y N° 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

LOCAL 1	35,00		
LOCAL 2	35,00		
354 PARQUEADEROS RESIDENTES	4.078,08		
TOTAL	7.249,11		21.538,05
<b>TOTAL</b>			<b>28.787,16</b>
TOTAL (área útil+zona de protección)			34.938,07

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 4

DESCRIPCIÓN	M²
ÁREA BRUTA	58.475,42
ZONA DE PROTECCIÓN	5.554,97
ÁREA NETA	52.920,45
ÁREA ÚTIL	52.920,45

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 4

ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
124 LOTES VIVIENDA MEDIANERA (164,78m²)	20.432,72	PORTERÍA/ADMON/SALÓN SOCIAL/BAÑOS	458,72
28 LOTES VIVIENDA ESQUINERA (171,20m²)	4.793,60	CUARTO DE BASURAS	61,28
37 PARQUEADEROS RESIDENTES	462,5	ZONA SOCIAL	5.222,46
		31 PARQUEADEROS VISITANTES (12,50m²)	387,50
		VÍAS, ANDENES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	21.101,67
		ZONA DE PROTECCIÓN	5.554,97
TOTAL	25.688,82		32.786,60
<b>TOTAL</b>			<b>58.475,42</b>
TOTAL (área útil+zona de protección)			58.475,42

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 5

DESCRIPCIÓN	M²
ÁREA BRUTA	58.293,22
ÁREA NETA	58.293,22
ÁREA ÚTIL	58.293,22

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 5

ÁREAS PRIVADAS	M²	ÁREAS COMUNES	M²
Centro de Negocios (T1:512,87 m²-T2:467,67 m²)	980,54	67 Parqueaderos Tractocamiones (72m²)	4.824,00

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704



# CURADOR URBANO 1

PEREIRA

## RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

Parqueaderos centro de negocios	1.233,97	122 Parqueaderos Camiones (21,84m <sup>2</sup> )	2.664,48
Bodegas 1	607,60	140 Parqueaderos Carros (12,50m <sup>2</sup> )	1.750,00
Bodegas 2	485,37	Portería	102,88
Plataforma Logística (Cross Docking)	2.421,56	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	25.553,51
Lote 1	898,10		
Lote 2	774,66		
Lote 4	557,00		
Lote 5	1.057,57		
Lote 6	1.055,95		
Lote 7	1.101,18		
Lote 8	1.099,49		
Lote 9	1.183,62		
Lote 10	1.183,62		
Lote 11	3.523,55		
Lote 13	5.234,57		
TOTAL	23.398,35		34.894,87

### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 6

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA	11.460,66
ÁREA NETA	11.460,66
ÁREA ÚTIL	11.460,66

### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 6

ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
Lote 15	1.172,68	6 Parqueaderos Tractocamiones (72m <sup>2</sup> )	432,00
Lote 16	1.307,13	30 Parqueaderos Camiones (21,84m <sup>2</sup> )	655,20
Lote 17	1.152,00	48 Parqueaderos Carros (12,50m <sup>2</sup> )	600,00
Lote 18	1.403,04		
Lote 19	1.571,42	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	1.757,41
Lote 20	1.409,78		
TOTAL	8.016,05		3.444,61



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
 ESTRATO 2  
 SOLITUD OBRA NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 7			
DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>		
ÁREA BRUTA	47.557,68		
ZONA DE PROTECCIÓN 2	4.460,58		
ÁREA NETA	43.097,10		
ÁREA ÚTIL	43.097,10		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 7			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
Lote 21	990,46	24 Parqueaderos Tractocamiones (72m <sup>2</sup> )	1.728,00
Lote 22	13.111,95	101 Parqueaderos Camiones (21,84m <sup>2</sup> )	2.205,84
Lote 23	993,30	106 Parqueaderos Carros (12,50m <sup>2</sup> )	1.325,00
Lote 24	2.811,75		
Lote 25	2.344,36	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	10.552,44
Lote 26	1.569,94		
Lote 27	1.132,10	Zona de Protección 2	4.460,58
Lote 28	818,50		
Lote 29	1.059,87		
Lote 38 (Parcial)	764,46		
Lote 41 (Parcial)	803,10		
Lote 42 (Parcial)	886,03		
TOTAL	27.285,82		20.271,86

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 8			
DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>		
ÁREA BRUTA	53.776,20		
ZONA DE PROTECCIÓN 3	4.068,43		
ZONA DE PROTECCIÓN 4	6.608,55		
ÁREA NETA	43.099,22		
ÁREA ÚTIL	43.099,22		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 8			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
Lote 35	2.708,47	12 Parqueaderos Tractocamiones (72m <sup>2</sup> )	864,00
Lote 36	2.692,68	35 Parqueaderos Camiones (21,84m <sup>2</sup> )	764,40



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

Lote 37	2.491,08	19 Parqueaderos Carros (12,50m <sup>2</sup> )	237,50
Lote 38 (Parcial)	1.394,41		
Lote 39	1.185,84	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	11.258,24
Lote 40	1.185,84		
Lote 41 (Parcial)	3.956,42	Zona de Protección 3	4.068,43
Lote 42 (Parcial)	5.398,89	Zona de Protección 4	6.608,55
Lote de reserva	8961,45		
TOTAL	29.975,08		23.801,12

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 9

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA	9.816,45
ÁREA NETA	9.816,45
ÁREA ÚTIL	9.816,45

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 9

ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
Lote 30	944,70	5 Parqueaderos Tractocamiones (72m <sup>2</sup> )	360,00
Lote 31	944,71	30 Parqueaderos Camiones (21,84m <sup>2</sup> )	655,20
Lote 32	944,71	55 Parqueaderos Carros (12,50m <sup>2</sup> )	687,50
Lote 33	1.352,85		
Lote 34	1.352,85	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	2.573,93
TOTAL	5.539,82		4.276,63

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 10

DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA	16.042,95
ZONA DE PROTECCIÓN 1	2.450,98
ÁREA NETA	13.591,97
ÁREA ÚTIL	13.591,97

#### CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 10

ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
Lote 14	7.612,11	7 Parqueaderos Tractocamiones (72m <sup>2</sup> )	504,00
		9 Parqueaderos Camiones (21,84m <sup>2</sup> )	196,56



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

		4 Parquaderos Carros (12,50m <sup>2</sup> )	50,00
		Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	5.229,30
		Zona de Protección 1	2.450,98
TOTAL	7.612,11		8.430,84

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 1 ETAPA 11	
DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA	2.123,33
ÁREA VÍA V-23	2.110,22
ÁREA NETA	13,11
ÁREA ÚTIL	13,11

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 12			
DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>		
ÁREA BRUTA	30.314,57		
ÁREA VÍA V-23	4.746,93		
ÁREA NETA	25.567,64		
ÁREA VÍA LOCAL	2.764,39		
ÁREA ÚTIL	22.803,25		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 12			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
TORRE 1 (74 APARTAMENTOS)	501,37	210 PARQUEADEROS RESIDENTES (12,50 m <sup>2</sup> )	2.625,00
TORRE 2 (74 APARTAMENTOS)	501,37	30 PARQUEADEROS VISITANTES (12,50 m <sup>2</sup> )	375,00
TORRE 3 (74 APARTAMENTOS)	501,37	PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN(PRIMER PISO)	44,78
TORRE 4 (73 APARTAMENTOS)	501,37	CUARTO DE BASURAS	51,64
		ÁREA SOCIAL	1.889,92
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	15.811,43
TOTAL	2.005,48		20.797,77



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 13			
DESCRIPCIÓN			M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA			9.046,22
ÁREA VÍA V-23			1.602,01
ÁREA NETA			7.444,21
ÁREA ÚTIL			7.444,21
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN COMERCIO ETAPA 13			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
COMERCIO	4.000,00	80 PARQUEADEROS (12,5m <sup>2</sup> )	1.000,00
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	2.444,21
TOTAL	4.000,00		3.444,21

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 14			
ÁREA BRUTA			96.738,28
Área vía V-23			3.413,08
ÁREA NETA URBANIZABLE			93.325,20
ÁREA ÚTIL (Riviera Verde)			93.325,20
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN RIVIERA VERDE			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
424 lotes de vivienda (77,67 m <sup>2</sup> c/u)	32.932,08	Portería y administración	173,28
28 lotes de vivienda especial (140,16 m <sup>2</sup> c/u)	3.924,48	Cuarto de residuos	50,00
2 lotes de vivienda especial atípicos (128,44 m <sup>2</sup> c/u)	256,88	Zona social	1.640,96
45 parqueaderos para residentes (12,50 m <sup>2</sup> c/u)	562,50	Parque deportivo	1.533,33
		Plazoleta mirador	1.006,01
		45 parqueaderos visitantes (12,50 m <sup>2</sup> c/u)	562,50
		Vías, andenes, zonas verdes	50.683,18
<b>SUBTOTAL</b>	<b>37.675,94</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>55.649,26</b>
<b>TOTAL</b>			<b>93.325,20</b>

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 15	
DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA	3.763,49
ÁREA NETA	3.763,49
ÁREA ÚTIL	3.763,49

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000133 URBANISMO POR ETAPAS de enero 15 del 2024

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022 y N.º 000117 de diciembre 27 de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30630  
ESTRATO 2  
SOLITUD OBRA NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN COMERCIO ETAPA 13			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
COMERCIO	1.000,00	20 PARQUEADEROS (12,5m <sup>2</sup> )	250,00
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	2.513,49
TOTAL	1.000,00		2.763,49

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 2 ETAPA 16	
DESCRIPCIÓN	M <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA	16.091,65
ÁREA NETA	16.091,65
ÁREA ÚTIL	16.091,65

- Artículo 2°** El proyecto urbanístico general y la reglamentación de la urbanización aprobada mantendrá su vigencia, y servirá de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite acorde a lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto 1077 de 2015.
- Artículo 3°** No se deben adelantar obras sin la obtención de la licencia de urbanización que debe ser solicitada por cada etapa.
- Artículo 4°** Esta resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble. (Artículo 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1077 de 2015).
- Artículo 5°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso -Administrativo y en concordancia con el artículo 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en enero 15 del 2024

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704