

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
ESTRATO 6  
SOLITUD MODIFICACIÓN

### RESOLUCIÓN No 000055 URBANISMO POR ETAPAS

(Que modifica la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas de Noviembre 21 de 2016)  
Septiembre 28 de 2018

EL CURADOR URBANO PRIMERO (E) DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. JUAN DIEGO RESTREPO CALLE, 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 488 DE 2014, POR LA RESOLUCIÓN 664 DE SEPTIEMBRE DE 2012, Y LA RESOLUCIÓN 8791 DE SEPTIEMBRE 11 DE 2018 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que a JAIME SALAZAR JARAMILLO S.A.S, identificado con Nit N° 900.953.672-3, representada legalmente por la señora CARMENZA GONZÁLEZ DE ARBOLEDA, identificada con cédula de ciudadanía N° 41.581.759, le fue otorgada el día 21 de Noviembre de 2016, Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas para el **PROYECTO URBANÍSTICO "FORTALEZA"**, ubicado en el **LOTE 5 LA JULIA VEREDA CANCELES**.
- B. Que la señora **CARMENZA GONZÁLEZ DE ARBOLEDA**, identificado(a) con cedula de ciudadanía N° **41.581.759**, representante legal de **JAIME SALAZAR JARAMILLO S.A.S**, identificada con Nit N° **900.953.672-3**, solicito modificación al **PROYECTO URBANÍSTICO "FORTALEZA"**.
- C. Que mediante oficio N° 18097 de abril 25 de 2018, expedido por el Secretario de Infraestructura (Harol Alejandro Calderon Hoyos) y el Director Operativo de Obras de Infraestructura y Equipamiento (Milton Hurtado Garcia), se da concepto positivo para realizar la modificación de una vía al interior del predio identificado con la matricula inmobiliaria N° 290-24618 para el proyecto La Fortaleza.
- D. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Sector Normativo 3 del Acuerdo 028 de 2015 y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

#### RESUELVE

- Artículo 1°** Conceder modificación al Urbanismo por Etapas N° **000032** de noviembre 21 de 2016, para el **PROYECTO URBANISTICO "FORTALEZA"**, ubicado en el **LOTE 5 LA JULIA VEREDA CANCELES**, identificado con Ficha Catastral 01-03-00-00-0203-0002-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria 290-24618, quedando de la siguiente manera:



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACIÓN

CUADRO AREAS GENERALES		
AREA LOTE	48,000.00	
Area Bruta Lote.	100.00%	48,000.00
Area Cesion Via P.O.T.	8.70%	4,710.32
Area Zona De Proteccion "A"	3.78%	1,817.21
Area Zona De Proteccion "B"	3.76%	1,806.43
Area Neta Lote:		39,666.04
Area Cesion Equipamiento Colectivo + Espacio Publico	0.00%	0.00
Area Util Lote:		39,666.04
Area Destinacion V.I.P. -20% Sobre Areas Util-:		7,933.21
NORMAS & INDICES REGLAMENTADOS		
IC. (Indice De Construccion):	4	192,000.00
AUA. (Aprovechamiento Urbanistico Adicional):	1	48,000.00
I.O. (Indice De Ocupacion):	50%	21,644.84
Area Destinacion V.I.P -Con Base Al Area Util:	20%	7,933.21

AREAS ETAPAS PROYECTO				
	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3 (V.I.P)	TOTAL
AREA BRUTA	14%	63%	23%	100%
	6,913.88	30,215.38	10,870.74	48,000.00
Cesión via POT	294.17	3,285.05	1,131.10	4,710.32
Zona Proteccion "A"	1,817.21	0	0	1,817.21
Zona Proteccion "B"	0	0	1,806.43	1,806.43
AREA NETA URBANIZABLE	4,802.50	26,930.33	7,933.21	39,666.04
AREA UTIL	4,802.50	26,930.33	7,933.21	39,666.04

CUADRO AREAS PROYECTOS	
ETAPA 1	
AREA LOTE GENERAL:	48,000.00
Area Bruta Lote. Etapa 1.	6,913.88
Area Zona De Proteccion "A". Afluente Quebrada El Coco.	1,817.21
Area Cesión vía POT	294.17
Area De Cesion. (Compensacion En Dinero).	0.00
Area Neta Lote. Etapa 1.	4,802.50
Area Util Lote. Etapa 1.	4,802.50
Porcentaje Etapa / Lote Total	14.40%



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACIÓN

INDICES & NORMAS			
NORMA		NORMA	PROYECTO
Indice De Ocupacion:	Porcentaje:	50%	24%
	Area (M2):	3,309.86	1,600.00
Indice De Construccion:	Indice:	4	3.34
	Area (M2):	27,655.52	23,114.54
Aprovechamiento Urbanistico Adicional (AUA):	Indice:	1	0.00
	Area (M2):	6,913.88	0.00
Altura Maxima:	Indice:	Libre	Libre
	No. Pisos:	Libre	25
Parqueaderos Vivienda:	Privados:	1x Vivienda	2 x Vivienda
	Visitantes:	1x Cada 5	Cumple Norma
Parqueaderos Comercio:	Indice:	1 x Cada 50 M2. de Area Comercio	Según Estudio De Usos y Mercado
PROYECTO ETAPA 1			
DESCRIPCION		VALORES	
Area Apartamentos x Piso. Aprox.		570.00	
Tipos De Apartamentos & Areas	Tipo 1	120.00	
	Tipo 2	95.00	
	Tipo 3	70.00	
Cantidad Apartamentos x Piso -Estimado-:	Tipo 1	2	
	Tipo 2	2	
	Tipo 3	2	
Numero De Torres:	Cantidad	1	
	No. Pisos	24.5	
Total Apartamentos:	Total Unidades	147	
	Tipo 1	50%	74
	Tipo 2	30%	44
	Tipo 3	20%	29
Areas Totales Apartamentos:	Tipo 1	8,820	
	Tipo 2	4,190	
	Tipo 3	2,058	
AREA TOTAL VENDIBLE:		15,067.50	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACIÓN

Parqueaderos:	Cantidad x Apto.	150
	Area Prom. (M2)	24.00
	Parq. Privados	221
	Parq. Visitantes	29
	No. Plataformas	2
Area Total Parqueaderos (M2):	Parq. Privados	5,292.00
	Parq. Visitantes	705.60
<b>AREA TOTAL PARQUEADEROS:</b>		<b>5,997.60</b>
Punto Fijo & Circulaciones:	No. Pisos	24.5
	Area Prom. (M2)	70.00
	No. Torres	1
<b>AREA TOTAL PUNTO FIJO &amp; CIRCULACIONES</b>		<b>1,715.00</b>
Porteria & Area Social:	Porteria (M2)	50.00
	Area Social (M2)	284.44
	Otras Areas	0.00
<b>AREA TOTAL PORTERIA &amp; AREA SOCIAL</b>		<b>334.44</b>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1:</b>		<b>23,114.54</b>



CUADRO GENERAL PROYECTO	
ETAPA 2	
<b>AREA LOTE GENERAL:</b>	<b>48,000.00</b>
Area Bruta Lote General. Etapa 2.	30,215.38
Area De Cesion. (Compensacion En Dinero).	0.00
Area Cesión vía POT	3,285.05
Area Neta Lote. Etapa 2.	26,930.33
Area Util Lote. Etapa 2.	26,930.33
Area útil Lote 1	10,187.21
Area útil Lote 2	8,785.84
Area útil Lote 3	7,957.28
Porcentaje Etapa / Lote Total	62.95%

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACIÓN

INDICES & NORMAS			
NORMA		NORMA	PROYECTO
Indice De Ocupacion:	Porcentaje:	50%	39%
	Area (M2):	13,465.17	10,600.00
Indice De Construccion:	Indice:	4	4.33
	Area (M2):	120,861.52	130,943.06
Aprovechamiento Urbanistico Adicional (AUA):	Indice:	1	0.33
	Area (M2):	30,215.38	10,081.54
Altura Maxima:	Indice:	Libre	Libre
	No. Pisos:	Libre	Entre 10 & 20
Parqueaderos Vivienda:	Privados:	1 x Vivienda	
	Visitantes:	1 x Cada 5	
Parqueaderos Comercio:	Indice:	1 x Cada 50 M2. de Area Comercio	Según Estudio De Usos y Mercado

PROYECTO GENERAL			
DESCRIPCION		VALORES	
Area Apartamentos x Piso. Aprox.		570.00	
Tipos De Apartamentos & Areas	Tipo 1	120.00	
	Tipo 2	95.00	
	Tipo 3	70.00	
Cantidad Apartamentos x Piso -Estimado-:	Tipo 1	2	
	Tipo 2	2	
	Tipo 3	2	
Numero De Torres:	Cantidad	4	
	No. Pisos	13	
	Cantidad	4	
	No. Pisos	11.5	
	Cantidad	3	
	No. Pisos	13.9	
Total Apartamentos:	Total Unidades	838	
	Tipo 1	50%	419
	Tipo 2	30%	251
	Tipo 3	20%	168
Areas Totales Apartamentos:	Tipo 1	50,292.00	
	Tipo 2	23,888.70	
	Tipo 3	11,734.80	
AREA TOTAL VENDIBLE:		85,915.50	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACIÓN

Parqueaderos:	Cantidad x Apto.	150
	Area Prom. (M2)	24.00
	Parq. Privados	1,257
	Parq. Visitantes	168
	No. Plataformas	2
Area Total Parqueaderos (M2):	Parq. Privados	30,175.20
	Parq. Visitantes	4,023.36
<b>AREA TOTAL PARQUEADEROS:</b>		<b>34,198.56</b>
Punto Fijo & Circulaciones:	Total No. Pisos	140
	Area Prom. (M2)	70.00
	No. Torres	7
<b>AREA TOTAL PUNTO FIJO &amp; CIRCULACIONES</b>		<b>9,779.00</b>
Porteria & Area Social:	Porteria (M2)	150.00
	Area Social (M2)	900.00
	Otras Areas	0.00
<b>AREA TOTAL PORTERIA &amp; AREA SOCIAL</b>		<b>1,050.00</b>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO:</b>		<b>130,943.06</b>



CUADRO GENERAL PROYECTO			
ETAPA 1 Y 2			
AREA LOTE GENERAL:		48,000.00	
Area Bruta Lote		48,000.00	
Via P.O.T. Cesion Via.		4,710.32	
Area Zona De Proteccion "A". Afluente Quebrada El Coco.		1,817.21	
Area Zona De Proteccion "A". Afluente Quebrada La Dulcera.		1,806.43	
Area Cesion Equipamiento Colectivo & Espacio Publico. -Compensacion En Dinero-		0.00	
Area Neta Lote.		39,666.04	
Area Util Lote.		39,666.04	
Porcentaje Areas / Lote Total		100.00%	
INDICES & NORMAS			
NORMA		NORMA	PROYECTO
Indice De Ocupacion:	Porcentaje:	50%	28%
	Area (M2):	21,644.84	12,200.00
Indice De Construccion:	Indice:	4	3.21
	Area (M2):	192,000.00	154,057.60

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

JDR

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACIÓN

Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA):	Indice:	1	0.00
	Area (M2):	48,000.00	0.00
Altura Maxima:	Indice:	Libre	Libre
	No. Pisos:	Libre	Entre 10 & 20
Parqueaderos Vivienda:	Privados:	1x Vivienda	
	Visitantes:	1x Cada 5	
Parqueaderos Comercio:	Indice:	1 x Cada 50 M2. de Area Comercio	Según Estudio De Usos y Mercado
<b>PROYECTO GENERAL</b>			
<b>DESCRIPCION</b>		<b>VALORES</b>	
Area Apartamentos x Piso. Aprox.		570.00	
Tipos De Apartamentos & Areas	Tipo 1	120.00	
	Tipo 2	95.00	
	Tipo 3	70.00	
Cantidad Apartamentos x Piso -Estimado-:	Tipo 1	2	
	Tipo 2	2	
	Tipo 3	2	
Numero De Torres:	Cantidad	1	
	No. Pisos	24.5	
	Cantidad	4	
	No. Pisos	13	
	Cantidad	4	
	No. Pisos	11.5	
	No. Pisos	13.9	
Total Apartamentos:	Total Unidades	985	
	Tipo 1	50%	493
	Tipo 2	30%	296
	Tipo 3	20%	197
Areas Totales Apartamentos:	Tipo 1	59,112.00	
	Tipo 2	28,078.20	
	Tipo 3	13,792.80	
<b>AREA TOTAL VENDIBLE:</b>		<b>100,983.00</b>	
Parqueaderos:	Cantidad x Apto.	150	
	Area Prom. (M2)	24.00	
	Parq. Privados	1,478	
	Parq. Visitantes	197	
	No. Plataformas	2	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION No. 180595  
ESTRATO 6  
SOLITUD MODIFICACIÓN

Area Total Parqueaderos (M2):	Parq. Privados	35,467.20
	Parq. Visitantes	4,728.96
AREA TOTAL PARQUEADEROS:		40,196.16
Punto Fijo & Circulaciones:	Total No. Pisos	164.2
	Area Prom. (M2)	70.00
	No. Torres	8
AREA TOTAL PUNTO FIJO & CIRCULACIONES		11,494.00
Porteria & Area Social:	Porteria (M2)	200.00
	Area Social (M2)	1184.44
	Otras Areas	0.00
AREA TOTAL PORTERIA & AREA SOCIAL		1,384.44
AREA TOTAL CONSTRUIDA PROYECTO:		154,057.60

- 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 como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.
- 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 2.2.6.1.2.3.3 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 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**  
Dada en Pereira en Septiembre 28 de 2018

**JUAN DIEGO RESTREPO C.**  
JUAN DIEGO RESTREPO CALLE  
Curador Urbano 1 (E)

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

