

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
ESTRATO 6
SOLITUD MODIFICACION

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 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que a **JAIME SALAZAR JARAMILLO S.A.S.**, con Nit. N° 900953672-3, representada legalmente por la señora **CARMENZA GONZALEZ DE ARBOLEDA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 41581759, le fue otorgada Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas de Noviembre 21 del 2016, para el proyecto **URBANISTICO "FORTALEZA"**.
- B. Que mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018 se modificó Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas Noviembre 21 del 2016.
- C. Que mediante radicación en legal y debida forma N° 66001-1-200724 del Septiembre 23 del 2020, la señora **ANA CECILIA ARBOLEDA SALAZAR**, identificado con cédula de ciudadanía N° 42.054.191, representante legal de **JAIME SALAZAR JARAMILLO S.A.S.**, con Nit. N° 900.953.672-3, solicitó la modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas de Noviembre 21 del 2016, para el proyecto **URBANISTICO "FORTALEZA"**, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018.
- 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 la modificación al Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas de Noviembre 21 del 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

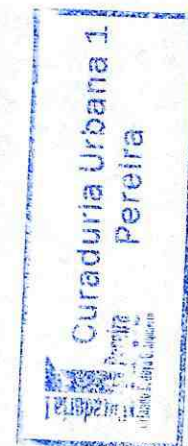
PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACION

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%	3.485,96
Area Zona De Proteccion "B"	3,76%	1.806,43
Area Neta Lote:		37.997,29
Area Cesion Equipamiento Colectivo + Espacio Publico	0,00%	0,00
Area Util Lote:		37.997,29
Area Destino V.I.P. -20% Sobre Areas Util-:		7.599,46
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%	18.998,65
Area Destino V.I.P. -Con Base Al Area Util:	20%	7.599,46



AREAS ETAPAS PROYECTO				
ETAPAS	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3 (V.I.P)	TOTAL
ÁREA BRUTA	17,83%	59,52%	22,65%	100,00%
	8.559,23	28.570,03	10.870,74	48.000,00
Vía P.O.T. Cesión Vía.	541,31	3.037,91	1.131,10	4.710,32
Zona Proteccion "A". Afluente Quebrada El Coco.	3.485,96	-	-	3.485,96
Zona Proteccion "B". Afluente Quebrada La Dulcera.	-	-	1.806,43	1.806,43
ÁREA NETA URBANIZABLE	4.531,96	25.532,12	7.933,21	37.997,29
ÁREA ÚTIL	4.531,96	25.532,12	7.933,21	37.997,29



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACION

CUADRO AREAS PROYECTOS			
ETAPA 1			
AREA LOTE GENERAL:		48.000,00	
Area Bruta Lote. Etapa 1.		8.559,23	
Area Zona De Proteccion "A". Afluente Quebrada El Coco.		3.485,96	
Area De Cesion Via P.O.T.		541,31	
Area De Cesion. (Compensacion En Dinero).		0,00	
Area Neta Lote. Etapa 1.		4.531,96	
Porcentaje Etapa / Lote Total		17,83%	
INDICES & NORMAS			
NORMA		NORMA	PROYECTO
Indice De Ocupacion:	Porcentaje:	50%	35%
	Area (M2):	2.265,98	1.600,00
Indice De Construccion:	Indice:	4	2,75
	Area (M2):	34.236,92	23.579,44
Aprovechamiento Urbanistico Adicional (AUA):	Indice:	1	0,00
	Area (M2):	8.559,23	0,00
Altura Maxima:	Indice:	Libre	Libre
	No. Pisos:	Libre	25
Parqueaderos Vivienda:	Privados:	1 x Vivienda	2 x Vivienda
	Visitantes:	1 x 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	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACION

Numero De Torres:	Cantidad	1	
	No. Pisos	25,00	
Total Apartamentos:	Total Unidades	150	
	Tipo 1	50%	75
	Tipo 2	30%	45
	Tipo 3	20%	30
Areas Totales Apartamentos:	Tipo 1	9.000	
	Tipo 2	4.275	
	Tipo 3	2.100	
AREA TOTAL VENDIBLE:		15.375,00	
Parqueaderos:	Cantidad x Apto.	1,50	
	Area Prom. (M2)	24,00	
	Parq. Privados	225	
	Parq. Visitantes	30	
	No. Plataformas	2	
Area Total Parqueaderos (M2):	Parq. Privados	5.400,00	
	Parq. Visitantes	720,00	
AREA TOTAL PARQUEADEROS:		6.120,00	
Punto Fijo & Circulaciones:	No. Pisos	25,00	
	Area Prom. (M2)	70,00	
	No. Torres	1	
AREA TOTAL PUNTO FIJO & CIRCULACIONES		1.750,00	
Porteria & Area Social:	Porteria (M2)	50,00	
	Area Social (M2)	284,44	
	Otras Areas	0,00	
AREA TOTAL PORTERIA & AREA SOCIAL		334,44	
AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA 1:		23.579,44	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACION

CUADRO AREAS PROYECTOS			
ETAPA 2			
AREA LOTE GENERAL:		48.000,00	
Area Bruta Lote. General Etapa 2.		28.570,03	
Area De Cesion Via P.O.T.		3.037,91	
Area De Cesion. (Compensacion En Dinero).		0,00	
Area Neta Lote. Etapa 1.		25.532,12	
Porcentaje Etapa / Lote Total		59,52%	
INDICES & NORMAS			
NORMA		NORMA	PROYECTO
Indice De Ocupacion:	Porcentaje:	50%	42%
	Area (M2):	12.766,06	10.600,00
Indice De Construccion:	Indice:	4	4,24
	Area (M2):	114.280,12	120.994,20
Aprovechamiento Urbanistico Adicional (AUA):	Indice:	1	0,00
	Area (M2):	28.570,03	0,00
Altura Maxima:	Indice:	Libre	Libre
	No. Pisos:	Libre	11
Parqueaderos Vivienda:	Privados:	1 x Vivienda	2 x Vivienda
	Visitantes:	1 x Cada 5	Cumple Norma
Parqueaderos Comercio:	Indice:	1 x Cada 50 M2. de Area Comercio	Según Estudio De Usos y Mercado
PROYECTO ETAPA 2			
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	12	
	Cantidad	4	
	No. Pisos	12	
	Cantidad	3	
	No. Pisos	11	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACION

Total Apartamentos:	Total Unidades	774	
	Tipo 1	50%	387
	Tipo 2	30%	232
	Tipo 3	20%	155
Areas Totales Apartamentos:	Tipo 1	46.440	
	Tipo 2	22.059	
	Tipo 3	10.836	
AREA TOTAL VENDIBLE:		79.335,00	
Parqueaderos:	Cantidad x Apto.	1,50	
	Area Prom. (M2)	24,00	
	Parq. Privados	1.161	
	Parq. Visitantes	155	
	No. Plataformas	2	
Area Total Parqueaderos (M2):	Parq. Privados	27.864,00	
	Parq. Visitantes	3.715,20	
AREA TOTAL PARQUEADEROS:		31.579,20	
Punto Fijo & Circulaciones:	No. Pisos	129	
	Area Prom. (M2)	70,00	
	No. Torres	11	
AREA TOTAL PUNTO FIJO & CIRCULACIONES		9.030,00	
Porteria & Area Social:	Porteria (M2)	150,00	
	Area Social (M2)	900,00	
	Otras Areas	0,00	
AREA TOTAL PORTERIA & AREA SOCIAL		1.050,00	
AREA TOTAL CONSTRUIDA ETAPA		120.994,20	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000086 de Noviembre 17 de 2020

Para la Modificación de la Resolución N° 000032 de Urbanismo por Etapas expedida el Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018

RADICACIÓN No. 66001-1-200724
ESTRATO 6
SOLITUD MODIFICACION

Artículo 2° Que los demás artículos de la Resolución N° 000032 Urbanismo por Etapas del Noviembre 21 del 2016, modificada mediante Resolución N° 000055 de Septiembre 28 de 2018, siguen vigentes.

Artículo 3° 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 Noviembre 17 de 2020


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

