

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000153 de agosto 01 del 2025 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2250266
ESTRATO 6
SOLITUD MODIFICACIÓN

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 667 DE 2020, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el 27 de diciembre de 2013, el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar), expidió la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, (Decreto 660 de noviembre 02 de 2007, modificado con el Decreto 337 de marzo 28 de 2012).
- B. Que el 9 de abril de 2018, se expidió la Resolución No. 000050 para la modificación de la Resolución N° 001430 del 27 de diciembre de 2013 expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar).
- C. Que el 27 de abril de 2022, el curador urbano 1 de Pereira, Arq. Orlando Bedoya Giraldo, expidió la Resolución N° 000106 para la modificación de la Resolución N° 001430 del 27 de diciembre de 2013 expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar).
- D. Que el 27 de mayo de 2024, el curador urbano 1 de Pereira, Arq. Orlando Bedoya Giraldo, expidió la Resolución N° 000137 para la modificación de la Resolución N° 001430 del 27 de diciembre de 2013 expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Dario Londoño Salazar).
- E. Que mediante radicación en legal y debida forma N° **66001-1-2250266** del abril 28 del 2025, el señor **FELIPE ACOSTA NARANJO**, identificado con cédula de ciudadanía N° **79.154.704**, representante legal de **ASUL S.A.S.**, con Nit. N.º **816001249-1**, solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. Plan Parcial La Paz, de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA, de los predios identificados con Matrículas Inmobiliarias **No. 290-147744, 290-203324 Y 290-203329**, la modificación de la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, (Decreto 660 de noviembre 02 de 2007, modificado con el Decreto 337 de marzo 28 de 2012), para el proyecto denominado **"MODIFICACIÓN A PUG LA PAZ"**, así:

ÁREAS A MODIFICAR (m ²)			
ETAPA	PUG 2024 (Res. 137)	PUG marzo 2025	TOTAL ÁREA MODIFICADA
ETAPA 2	62,519.07	62,519.07	0.00
ETAPA 4	35,792.69	43,212.46	7,419.77
ETAPA 5	28,725.05	20,074.64	8,650.41
TOTAL	127,036.81	125,806.17	16,070.18

APROVECHAMIENTO VIVIENDAS (Unidades)			
ETAPA	PUG 2024 (Res. 137)	PUG marzo 2025	Diferencia
ETAPA 2	85.00	118.00	33.00

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000153 de agosto 01 del 2025 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2250266
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACIÓN

ETAPA 4	266.00	274.00	8.00
ETAPA 5	233.00	192.00	-41.00
TOTAL	584.00	584.00	0.00
APROVECHAMIENTO COMERCIO (Área construida)			
ETAPA	PUG 2024 (Res. 137)	PUG marzo 2025	Diferencia
ETAPA 2	0.00	0.00	0.00
ETAPA 4 (*)	10,187.00	2,000.00	-8,187.00
ETAPA 5	300.00	500.00	200.00
TOTAL	10,487.00	2,500.00	-7,987.00

* Los 10.187 m² de la Etapa 4 en la resolución 137 corresponden a la suma del área de los locales comerciales (5.588 m²) y las circulaciones generales (4.599 m²) que agrupa las áreas comunes de dichos locales (4.599 m²)

- F. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 677 de 2020 – Plan Parcial La Paz y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

Artículo 1° Modificar el Artículo 1 de la Resolución N° 001430 para el Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, de diciembre 27 de 2013, expedida por el Curador Urbano Segundo (Arq. Darío Londoño Salazar) y modificada mediante la Resolución No. 000050 de abril 9 de 2018, la Resolución N° 000106 de 2022 y la Resolución N° 000137 de mayo 27 de 2024, para los predios ubicados en el LOTE 4 VEREDA BELMONTE LA PAZ, LOTE ETAPA 4 Y LOTE ETAPA 5, identificados con matrículas Inmobiliarias **290-147744, 290-203324 y 290-203329** y con fichas catastrales M.E No. **660010002000000050115000000000, 660010002000000050813000000000 y 660010002000000050804000000000**, quedando de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
ÁREA BRUTA	260,240.00
SUELOS DE PROTECCIÓN EN ETAPAS	46,125.02
Etapa 2	29,557.67
Etapa 3	9,546.08
Etapa 4 (*)	7,021.27
PLAN VIAL PRINCIPAL	47,462.39
Lote 5: Vía paralela sur y Vía nuevo Oasis (**)	36,464.68
Lote 6: Calzada sur Doble calzada Pereira Cerritos (**)	10,976.62
Plan vial principal Etapa 4	21.09



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000153 de agosto 01 del 2025 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2250266
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACIÓN

SERVICIOS PÚBLICOS		348.44
Servidumbre túnel Tránsito	348.44	
ÁREA NETA URBANIZABLE		166,304.15
Áreas de cesión		22,718.80
Cesiones para Espacio Público	12,523.23	
EP1A	1,101.23	
EP2	4,809.00	
EP3	2,504.50	
EP4	4,108.50	
Cesiones para Equipamiento Colectivo	10,195.57	
EC1	3,826.05	
EC2	2,801.11	
EC3	1,531.00	
EC4	2,037.41	
ÁREA ÚTIL		143,585.35
Etapa 1 (Mukava del Viento)	20,106.54	
Etapa 2	32,961.40	
Etapa 3 (Mukava del Valle)	34,621.11	
Etapa 4	36,170.10	
Etapa 5	19,726.20	

* Las zonas de protección de esta etapa se encuentran al interior del perímetro del área útil residencial

** Estos lotes son propiedad del municipio de Pereira

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS P.P LA PAZ		
ETAPA	VIVIENDAS (Unidades)	COMERCIO Y SERVICIOS (m ²)
1 (Mukava del viento)	144	0.00
3 (Mukava del Valle)	112	0.00
2	118	0.00
4	274	2,000.00
5	192	500.00
TOTAL	840	2,500.00

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 1 (Mukava del Viento)			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			20,106.54
ÁREA NETA URBANIZABLE			20,106.54
ÁREA ÚTIL			20,106.54
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 1 (Mukava del Viento)			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000153 de agosto 01 del 2025 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2250266
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACIÓN

Torre 1 (48 aptos)	585.38	Portería	222.80
Torre 2 (36 aptos)	651.18	Zona social A (Salón y gimnasio)	264.04
Torre 3 (60 aptos)	806.02	Zona social B (Piscinas, admon y sala ejecutiva)	613.04
53 parqueaderos residentes	626.17	29 parqueaderos visitantes	357.40
		8 parqueaderos de motos	18.24
		Vías, andenes y zonas verdes	15,962.27
Subtotal	2,668.75	Subtotal	17,437.79
TOTAL			20,106.54

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 2	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	62,519.07
Zonas de protección	29,557.67
ÁREA NETA URBANIZABLE	32,961.40
ÁREA ÚTIL	32,961.40
TOTAL ÁREA ÚTIL + ZONAS DE PROTECCIÓN	62,519.07

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 3 (Mukava del Valle)	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	44,167.19
Zona de protección	9,546.08
ÁREA NETA URBANIZABLE	34,621.11
ÁREA ÚTIL	34,621.11

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 3 (Mukava del valle)			
ÁREAS PRIVADAS	m ²	ÁREAS COMUNES	M ²
112 lotes de vivienda	17,528.81	Portería/Cuarto de basuras/admon	231.02
		Zona social	3,435.71
		22 parqueaderos para visitantes	269.50
		Vías, andenes, plazoletas y zonas verdes	13,156.07
		Zona de protección	9,546.08
Subtotal	17,528.81	Subtotal	26,638.38
TOTAL (Área útil + zona de protección)			44,167.19

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 4	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	43,212.46
Plan vial principal	21.09
Zonas de protección (*)	7,021.27
Zona de protección drenaje 2	1,666.23
Zona de protección drenaje 3	3,830.31



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000153 de agosto 01 del 2025 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2250266
 ESTRATO 6
 SOLITUD MODIFICACIÓN

Zona de protección drenaje 4	1,524.73
ÁREA NETA URBANIZABLE	36,170.10
ÁREA ÚTIL	36,170.10
Área útil comercio y servicios	3,785.86
Área útil residencial	32,384.24
TOTAL ÁREA ÚTIL + ZONAS DE PROTECCIÓN	43,191.37

* Las zonas de protección se encuentran al interior del perímetro del área útil residencial de la etapa

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 5	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	20,074.64
Servidumbre túnel	348.44
ÁREA NETA URBANIZABLE	19,726.20
ÁREA ÚTIL	19,726.20

CUADRO GENERAL DE PARQUEADEROS			
ETAPA 1			
Número de viviendas: 144			
	Liquidación	Parqueaderos exigidos	Parqueaderos proyecto
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	144	261 (208 en sótanos)
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	28.8	29
ETAPA 2			
Número de viviendas: 118			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos proyectados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	118	118
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	23.6	24
ETAPA 3			
Número de viviendas: 112			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos proyecto
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	112	336
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	22.4	22
ETAPA 4			
Número de viviendas: 274			
Área construida comercio y servicios: 2.000 m ² - Área construida vendible: 1.440 m ²			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos proyectados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	274	274
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	54.8	54
Parqueaderos para comercio	1 cada 50 m ² C.V	28.8	28
ETAPA 5			
Número de viviendas: 192			
Área construida comercio y servicios: 500 m ² - Área construida vendible: 360 m ²			



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000153 de agosto 01 del 2025 MODIFICACIÓN URBANISMO POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2250266
ESTRATO 6
SOLITUD MODIFICACIÓN

		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos proyectados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	192	192
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	38.4	39
Parqueaderos para comercio	1 cada 50 m ² C.V	7.2	8
TOTAL			
Número de viviendas: 840			
Área construida comercio y servicios: 2.500 m ² - Área construida vendible: 1.800 m ²			
		Parqueaderos exigidos	Parqueaderos entregados
Parqueaderos para residentes	1 x Viv.	840	1.181 (208 en sótanos)
Parqueaderos para visitantes	1 cada 5 Viv.	168	168
Parqueaderos para comercio	1 cada 50 m ² C.V	36	36

- 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 agosto 01 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1