

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000148 de febrero 05 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240629
 ESTRATO 6
 SOLITUD 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. Que el señor **JHADIER AUGUSTO TIQUE LUCENA** identificado con cedula de ciudadanía N° **9874929**, representante legal suplente de **CONSTRUCCIONES CFC Y ASOCIADOS S.AS BIC** con NIT N° **810002455-5**, solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso PARQUEO HACIENDA CANAÁN APARTAMENTOS de Alianza Fiduciaria S.A, **Urbanización por Etapas**, para el PUG del proyecto denominado "**HACIENDA CANAÁN**".
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el sector normativo 3 del Acuerdo 035 de 2016 y con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

Artículo 1° Conceder **Urbanización por Etapas**, para el PUG del proyecto denominado "**HACIENDA CANAÁN**", en los lotes **LOTE 1B, LOTE 4A, LOTE 5 y LOTE C** ubicados en el **SECTOR CANAÁN VEREDA CONSOTA**, identificados con las fichas catastrales M.E. **660010006000000070222000000000**, **660010006000000070346000000000**, **660010006000000070347000000000** y **660010106000005350002000000000** y Matrículas Inmobiliarias **No. 290-253280, 290-253257 y 290-119096**, así:

CUADRO DE ÁREAS GENERALES PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL		Área Total Bruta PUG	UAU2		
(PUG) UAU2			ÁREA APORTADA UAU 2		
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL UAU2		89,165.27	89,165.27		
PUG HACIENDA CANAÁN UAU2	SUELOS DE PROTECCIÓN UAU2				
	AFECTACIONES UAU2	Área inundable Río Consota	6,186.54	43,972.12	
		Suelo de protección Río Consota	8,218.46		
		Suelo de Protección Cauce y Pendiente > 60%	22,662.34		
		Suelo de protección con pendiente < 60%	4,896.37		
		Suelo de protección receptor - pendiente < 60%	2,008.41		
	SISTEMA VIAL UAU2				
	Sistema Vial: Vía Pereira Armenia (Retiro Ley 1228)	Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE A) Etapa 1	2,699.89	7,172.25	2,699.89
		Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE B) Etapa 1	2,039.96		2,039.96
		Predio ó: Vía Armenia-Pereira (Predio independiente)	2,432.40		2,432.40
		Vía local de acceso UAU2	Vía Local Acceso (Cesión Vial C) Etapa 1	1,387.30	1,387.30
	TOTAL AFECTACIONES y SISTEMA VIAL UAU 2			52,531.67	
	Área Neta urbanizable UAU 2			36,633.60	36,633.60
	*Conformación del Área Neta Urbanizable UAU2				
	Área Neta urbanizable UAU 2			25,202.23	36,633.60
Cesión Obligatoria Área Neta Urbanizable UAU 2: 34% - (Pendiente < 25%) UAU2			7,768.72		
Cesión Área Neta Urbanizable (Efectiva y Adicional) UAU 2			3,662.65		
CESIÓN PÚBLICA UAU2					
Cesión en ANU Pendiente >25% y <60% (Efectiva y Adicional) UAU2				11,431.37	
ÁREA ÚTIL UAU2				25,202.23	
VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO UAU2					
VIP 20% (Del Área Útil) UAU2				5,040.45	

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000148 de febrero 05 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240629
 ESTRATO 6
 SOLITUD NUEVA

CUADRO DE AREAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL DISTRIBUIDO POR ETAPAS UAU2						
DESCRIPCIÓN UAU2		ETAPAS DE DESARROLLO UAU2			Total PUG UAU2	
		Etapa 1	Etapa 2	Etapa Cesion Futuro desarrollo		
AREA BRUTA POR ETAPAS UAU2		73,729.18	9,675.39	5,760.71	89,165.28	
AFECTACIONES UAU2	Suelo de protección Río Consota	8,218.46			8,218.46	
	Area inundable Río Consota	6,186.54			6,186.54	
	Suelo de Protección Cauce y Pendiente > 60%	16,562.91	3,552.74	2,546.69	22,662.34	
	Suelo de protección con pendiente < 60%	4,896.37			4,896.37	
	Suelo de protección receptor - pendiente < 60%	2,008.41			2,008.41	
	TOTAL SUELOS DE PROTECCIÓN UAU2	37,872.69	3,552.74	2,546.69	43,972.12	
	SISTEMA VIAL UAU2					
	Sistema Vial: Vía Pereira Armenia (Retiro Ley 1228)	Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE A) Etapa 1	2,699.89			2,699.89
		Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE B) Etapa 1	2,039.96			2,039.96
		Predio 6: Vía Armenia-Pereira (Predio independiente)	2,432.40			2,432.40
Sistema Vial: Vía local de		Vía Local Acceso (Cesión Vial C) Etapa 1	1,387.30			1,387.30
TOTAL SISTEMA VIAL UAU2	8,559.55	0.00	0.00	8,559.55		
TOTAL AFECTACIONES Y SISTEMA VIAL POR ETAPAS UAU2		46,432.24	3,552.74	2,546.69	52,531.67	
TOTAL AFECTACIONES Y SISTEMA VIAL UAU2				52,531.67	52,531.67	
AREA NETA URBANIZABLE POR ETAPAS UAU2		27,296.94	6,122.65	3,214.02	36,633.60	
TOTAL Area Neta Urbanizable UAU2			36,633.61		36,633.60	
CESION PÚBLICA UAU2						
Cesión en ANU >25% y <60% (Adicional) UAU2		980.30	1,480.38	1,201.97	3,662.65	
Cesión en ANU (Efectiva) UAU2		2,608.68	3,145.76	2,014.29	7,768.73	
TOTAL CESION PUBLICA		3,588.98	4,626.14	3,216.26	11,431.38	
* El área de Cesión en ANU >25% y <60% (Adicional) y el área de Cesión en ANU (Efectiva) de la Etapa Cesion Futuro Desarrollo : es la diferencia del total de cada Cesión aprobada en el Decreto 0275, debido a que en esta etapa (Cesión Futuro Desarrollo) no se proyecta viviendas y por ende no hay población para hacer el calculo respectivo.						
AREA ÚTIL POR ETAPAS UAU2		23,707.96	1,494.27	0.00	25,202.23	
TOTAL Area Útil UAU2			25,202.23		25,202.23	
AREA Vivienda Interes Prioritario (VIP 20% Del Area Útil) Por Etapas UAU2 * NORMA						
		4,741.59	298.85	0.00	5,040.45	
		19%	1%	0%	0.20	
AREA Vivienda Interes Prioritario PROPUESTO UAU2 (Entrega anticipada en ETAPA 1 UAU2)		5,040.45	0.00	0.00	5,040.45	
		20%	0%	0%	20%	
TOTAL Area VIP UAU2			5,040.45		5,040.45	
* El área de Vivienda Interes Prioritario de la UAU2, se cuantifica y entrega de manera anticipada en el desarrollo de la Etapa 1						
Distribución areas de Cesión por Norma UAU2						
		Etapa 1	Etapa 2	Etapa Cesion Futuro desarrollo	total	
CESIONES Decreto 0275 (16/Abril/2021) Cap. IV SISTEMA DE CESIONES	Cantidad de viviendas (Proyectadas en cada etapa)	272	328	0	600	
	Poblacion (3.44*Hab)	935.68	1,128.32	0.00	2,064.00	
	TOTAL CESIÓN OBLIGATORIA (8,2 m2/Hab)	7,672.58	9,252.22	0.00	16,924.80	
	Cesión Obligatoria por Etapas		16,924.80			
	Cesión mínima Obligatoria en sitio (>20% ANU) por Etapas	4,741.59	298.85	2,286.27	7,326.72	
	TOTAL Cesion mínima Obligatoria en sitio (>20% ANU)		7,326.72			
	Cesión Obligatoria mínima en Área Neta Urbanizable: 34% - (Pendiente < 25%) por Etapas *Se Calcula sobre el Total Cesion Obligatoria (8,2 m2/Hab)	2,608.68	3,145.76	2,014.29	7,768.72	
	TOTAL Cesion Obligatoria mínima en Área Neta Urbanizable: 34% - (Pendiente < 25%)		7,768.72			
	Cesión máxima permitida en suelos de Protección: 25% de la cesion Obligatoria: Pendiente <60% por Etapas *Se Calcula sobre el Total Cesion Obligatoria (8,2 m2/Hab)	1,918.14	2,313.06	0.00	4,231.20	
	TOTAL Cesion máxima permitida en suelos de Protección: 25% de la cesion Obligatoria: Pendiente <60%		4,231.20			



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000148 de febrero 05 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240629
 ESTRATO 6
 SOLITUD NUEVA

CESION PROPUESTA UAU2	DESARROLLO ETAPAS M2 UAU2						TOTAL M2
	Etapa 1 M2		Etapa 2 M2	Etapa Cesion Futuro desarrollo			
		Predio 2 Lote FC 01-04-00-00-0535- 0002-0-00-00-0000			Predio 2 Lote FC 01- 04-00-00- 0535-0002-0- 00-00-0000		
DISTRIBUCIÓN CESIÓN NORMA UAU2							
Cesión en ANU (Efectiva) - pendiente < 25%	2,608.68		3,145.76	2,014.29			5,754.67
Cesión en suelo de protección - pendiente < 60%	4,896.37						4,896.37
Cesión en suelo de protección receptor - pendiente < 60%	2,008.41						2,008.41
TOTAL CESIÓN POR ETAPAS EN SITIO (PROPUESTA) UAU2	9,513.46		3,145.76	2,014.29			14,673.51
CESION EN SUELO DE PROTECCION RECEPTOR PREDIO 2 LOTE FC 01-04-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) Cesión Adicional Voluntaria							
		4,195.21			118.75		4,313.96
TOTAL AREA DE CESIÓN OBLIGATORIA EN SITIO M2	9,513.46	4,195.21	3,145.76	2,014.29	118.75		18,987.47
TOTAL AREA DE CESIÓN OBLIGATORIA EN SITIO UAU2	9,513.46	4,195.21	3,145.76	2,014.29	118.75		18,987.47
CESION ADICIONAL VOLUNTARIA EN SUELOS DE PROTECCION (Por Etapas) UAU2							
	Etapa 1 M2		Etapa 2 M2	Etapa Cesion Futuro desarrollo		TOTAL M2	
		Predio 2 Lote FC 01-04-00-00-0535- 0002-0-00-00-0000			Predio 2 Lote FC 01- 04-00-00- 0535-0002-0- 00-00-0000		
	DESCRIPCION UAU2						
Suelo de protección Río Consota	8,218.46						8,218.46
Area inundable Río Consota	6,186.54						6,186.54
Suelo de Protección Cauce y Pendiente > 60%	16,562.91		3,552.74	2,546.69			22,662.34
Cesión en ANU Pendiente >25% y <60% (Adicional)	980.30		1,480.38	1,201.97			3,662.65
TOTAL CESION ADICIONAL VOLUNTARIA EN SUELOS DE PROTECCION (Por Etapas) UAU2							40,729.99
Cesión Adicional en Suelos de Protección predio 2 Lote FC 01-04-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (Por fuera del Área del Plan Parcial) Cesión Adicional Voluntaria							
		10,881.98			1,261.52		12,143.50
TOTAL CESION ADICIONAL Suelos de Protección UAU2		10,881.98			1,261.52		12,143.50
TOTAL AREA DE CESIÓN OBLIGATORIA MAS ADICIONAL VOLUNTARIA UAU2							71,861.99

CUADRO DE AREAS GENERALES DISTRIBUCIÓN Y CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN UAU2													
CESIÓN Decreto 0275 (16/Abril/2021) Cap. IV: SISTEMA DE CESIONES UAU2				ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA CESION FUTURO DESARROLLO		TOTAL			
NORMA: CESIÓN OBLIGATORIA (8,2 m2/Hab) UAU2				7,672.58		9,252.22		0.00		16,924.80			
NORMA % Pendiente										Sub total	TOTAL		
Distribución Cesion por NORMA UAU2	Cesión en suelo de protección pendiente < 60%			4,896.37	29%	45%	2219.69	55%	2676.68	0%	0.00	4,896.37	100%
	Cesión en suelo de protección receptor - pendiente < 60%			2,008.41	12%	45%	910.48	55%	1097.93	0%	0.00	2,008.41	100%
	TOTAL			6,904.78	41%	91%	3130.17	109%	3774.61	0%	0.00	6904.78	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000148 de febrero 05 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240629
 ESTRATO 6
 SOLITUD NUEVA

PROPUESTA												
Distribucion Cesion PROPUESTA UAU2	Cesión en suelo de protección - pendiente < 60%	4,896.37	29%	100%	4896.37	0%	0.00	0%	0.00	4,896.37	100%	6,904.78
	Cesión en suelo de protección receptor - pendiente < 60%	2,008.41	12%	100%	2008.41	0%	0.00	0%	0.00	2,008.41	100%	
	TOTAL	6,904.78	41%			0%	0.00	0%	0.00	6,904.78		
	Cesión Cesion Obligatoria minima en Área Neta Urbanizable: 34%	7,768.72			2,608.68		3,145.76		2,014.29	7,768.72		7,768.72
	Cesión en suelo de protección Receptor predio 2 URBANO Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) Cesión Adicional Voluntaria	4,195.21			4,195.21		0.00		118.75	4,313.96		4,313.96
AREA TOTAL CESION OBLIGATORIA UAU2												18,987.46
CESION ADICIONAL VOLUNTARIA PROPUESTA UAU2												
CESION ADICIONAL VOLUNTARIA PROPUESTA UAU2	Cesión en ANU >25% y <60% (Adicional)			980.30		1,480.38		1,201.97		3,662.65		52874.52
	Suelo de Protección Cauce y Pendiente > 60%			16,562.91		3,552.74		2,546.69		22,662.34		
	Cesión Suelo de protección Río Consota Etapa 1			8,218.46						8,218.46		
	Cesión Area inundable Río Consota Etapa 1			6,186.54						6,186.54		
	Cesión Adicional en Suelos de Protección predio			10,881.98				1,261.52		12,143.50		
TOTAL ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA MAS ADICIONAL VOLUNTARIA UAU2												71,861.98
NOTAS:												
* El área de Cesión Obligatoria en Suelo de Protección - pendiente < 60% y Cesión en suelo de protección receptor - pendiente < 60% se entrega de manera anticipada en el desarrollo de la Etapa 1.												
* El área de Cesión Suelo de protección Río Consota Etapa 1 (Cesión Adicional Voluntaria) se entrega de manera anticipada en el desarrollo de la Etapa 1.												
* El área de Cesión Area Inundable Río Consota Etapa 1 (Cesión Adicional Voluntaria) se entrega de manera anticipada en el desarrollo de la Etapa 1.												
*El área de Cesión Adicional en Suelos de Protección predio 2 Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (Por fuera del Área del Plan Parcial) Cesión Adicional Voluntaria se entrega parte del lote de manera anticipada en el desarrollo de la Etapa 1.												
*El área de Cesión en Suelo de protección Receptor predio 2 Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) Cesión Adicional Voluntaria se entrega parte del lote de manera anticipada en el desarrollo de la Etapa 1.												

UAU 2 UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 2				
Predio N.	LOTE	Matricula Inmobiliaria	Ficha Catastral	Area del predio
2	LOTE C	290-119096	01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000	49,314.00
3 y 4	LOTE 4A-5	290-253257	1000 60000000 70 347000000000	24,728.60
5	LOTE 1B	290-253280		32,430.33
6	VIA PEREIRA ARMENIA	N.A.	N.A.	2,432.40



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000148 de febrero 05 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-2240629
ESTRATO 6
SOLITUD NUEVA

DECRETO N. 0275 DE ABRIL 16 DE 2021						
"Adopción del Plan Parcial de Expansión Urbana -BOSQUES DE CANNÁN II-"						
Definición de Unidades de actuación CAPITULO V						
UAU 2 UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 2						
Predio N.	LOTE	Matricula Inmobiliaria	Ficha Catastral	Area del predio	Area Aportada en la UAU 2 (m2)	Porcentaje de Aporte en la UAU 1 (%)
2	LOTE C	290-119096	01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000	49,314.00	32,856.53	36.85%
3 y 4	LOTE 4A-5	290-253257	1000 60000000 70 3470000000000	24,728.60	21,446.01	5.84%
5	LOTE 1B	290-253280		32,430.33	32,430.33	36.37%
6	VIA PEREIRA ARMENIA	N.A.	N.A.	2,432.40	2,432.40	2.73%
Area total Unidad de Actuación Urbanística 2					89,165.27	0.82
AREA TOTAL DEL PLAN PARCIAL					89,165.27	

- 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 2.2.6.1.2.4.2 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 2.2.6.1.2.3.3 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 febrero 05 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1