

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000066 URBANISMO POR ETAPAS

Julio 10 de 2019

RADICACION No. 66001-1-190386  
ESTRATO No 2

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 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL ACUERDO 035 DE 2016 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que CONSTRUCTORA URDICON S.A.S, identificado(a) con Nit. N° 900.766.037-4, representado legalmente por el señor(a) CARLOS ENRIQUE RINCON VILLADA, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 16.352.610, solicitó Resolución de Urbanismo por Etapas para el proyecto PORTAL DE LA COTOLICA.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el **Sector Normativo 21 del Acuerdo 035 de 2016** y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015

#### RESUELVE

**Artículo 1°** Conceder Resolución No. 000066 de Urbanismo por Etapas, al predio ubicado en el LOTE 1 PARAJE LA PLAYA, identificado con matrícula inmobiliaria No 290-225528 y ficha catastral No 01-10-00-00-0870-0012-0-00-00-0000, propiedad de CONSTRUCTORA URDICON S.A.S., el cual constará de las siguiente etapas:

CUADRO DE AREAS PLAN URBANISMO POR ETAPAS ALTOS DE LA CATOLICA	
AREA TOTA LOTE	11036.41
AREAS TOTALES LOTE	
AREA RETIROS VIALES	2316.45
AREA NETA PARA EL INDICE DE OCUPACION	8719.96
AREA NETA OCUPABLE (65% DEL AREA BRUTA MENOS RETIROS VIALES)	5667.97
AREA MAXIMA TOTAL CONSTRUIBLE (IBC 3) LOTE BRUTO MENOS RETIROS VIALES	26159.88
RETIROS	
AREA RETIROS LATERALES Y POSTERIORES CONTRA VECINOS A PARTIR DEL PISO 3 (NO EXISTEN VECINOS CONSTRUIDOS)	1183.53
AREAS DE PROTECCION	
AREA TOTAL ZONAS DE GUADUAL ACTUALMENTE INTERVENIDO MEDIANTE RESOLUCION (ZONA VIA PARALELA SUR CONSOTA)	820.82
AREA TOTAL ZONAS GUADUAL SIN INTERVENIR	425.52
AREA TOTAL ZONAS DE ALTA PENDIENTE	2719.07
AREA TOTAL ZONAS DE PROTECCION	3965.41

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000066  
URBANISMO POR ETAPAS  
Julio 10 de 2019

RADICACION No. 66001-1-190386  
ESTRATO No 2

PARQUEADEROS PARA USO SERVICIOS Y COMERCIO SEGUN IBC				
PARQUEADEROS VEHICULOS (1 X CADA 50 M2 DE AREA CONSTRUIDA)				523
PARQUEADEROS VISITANTES				0
PARQUEADEROS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (1 X CADA 50 PARQUEADEROS)				10
PARQUEADEROS MOTOS				157
PARQUEADEROS BICICLETAS				60
PARQUEADEROS DE CARGUE Y DESCARGUE				22
DEBERES URBANISTICOS TOTALES				
LIQUIDACION DEBERES URBANISTICOS TOTAL (M2)				2092.79
AREAS EDIFICIOS				
ETAPA	USOS	AREA EN M2 DE LOTES	AREAS RETIROS VIAS	TOTAL LOTE NETO
ETAPA 1	SERVICIOS	702.39	169.83	532.56
ETAPA 2	COMERCIO Y SERVICIOS	8,575.54	1,489.30	7,086.24
ETAPA 3	RECREACION PASIVA, COMERCIO C.1, AULAS VIVAS Y SENDEROS	1,368.43	470.49	897.94
ETAPA 4	COMERCIO Y SERVICIOS	390.05	186.83	203.22
SUBTOTAL	0	11,036.41	2,316.45	8,719.96
AREAS COMUNES				
AREAS CESIONES VIALES				
AREA VIA PARALELA SUR RIO CONSOTA				1659
AREA VIA COLECTORA URBANA CALLE 66				656
AREAS AMBIENTALES				
FRANJAS PROTECTORAS FORESTALES				1246.34
AREAS DE ALTA PENDIENTE NO EDIFICABLES ZONA 1				2195
AREAS ALTA PENDIENTE NO EDIFICABLES ZONA 2				524

CUADRO DE AREAS POR ETAPAS PROYECTO URBANISTICO	
AREAS URBANISMO PROYECTO	AREAS
ETAPA 01	
<b>AREA BRUTA LOTE ETAPA 1</b>	<b>702.39</b>
AREA VIAS INTERNAS ETAPA 1	129.8
AREA VIAS INTERNAS ETAPA 1 - ZONA DE PARQUEADEROS (2 UNIDADES 2.5X5 C/U)	25
AREA ZONA VERDE VIAS INTERNAS ETAPA 1	32.38
AREA ANDENES VIA INTERNA ETAPA 1	133.31
AREA ANTEJARDINES INTERNOS ETAPA 1	47.25
AREA VIA POT PARALELA SUR CONSOTA (VIA ANDEN, ZONA VERDE, ANTEJARDIN)	169.83
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	0
AREA LOTE NETO EDIFICABLE EN URBANISMO ETAPA 1	164.82
AREA LOTE NETO EDIFICABLE (LOTE MENOS RETIROS VIALES X 65%)	346.164
GENERALIDADES ETAPA 1	
AREA RETIROS LATERALES CONTRA VECINOS (DESCONTABLE A PARTIR DEL PISO 3)	83.12
AREA DE CONSTRUCCION PROPUESTA EN SERVICIOS (PORTERIA ACCESO)	81.7
LIQUIDACION DEBERES URBANISTICOS	6.54
PARQUEADEROS VEHICULOS (1 X CADA 50 M2 DE AREA CONSTRUIDA)	2
ALTURA MAXIMA	7 MTS

USOS APLICABLES : SERVICIOS DE CONTROL DE PORTERIA, CONTROL DE ACCESO Y ALMACEN DE INSUMOS

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000066  
URBANISMO POR ETAPAS  
Julio 10 de 2019

RADICACION No. 66001-1-190386  
ESTRATO No 2

ETAPA 02	AREAS
<b>AREA BRUTA LOTE ETAPA 2</b>	<b>8575.54</b>
AREA VIA POT PARALELA SUR CONSOTA (VIA, ANDEN, ZONA VERDE, ANTEJARDIN)	1489.3
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL SOBRE VIA POT (INTERVENIDO MEDIANTE RESOLUCION .....	760.32
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL EXTERNO VIA POT (INTERVENIDO MEDIANTE RESOLUCION .....	60.5
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL ( GUADUAL )	425.52
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL (ALTA PENDIENTE)	738.16
AREA LOTE NETO	5862.06
AREA LOTE NETO EDIFICABLE (LOTE MENOS RETIROS VALES X 65%)	4606.06
<b>GENERALIDADES ETAPA 2</b>	
AREA RETIROS LATERALES CONTRA VECINOS (DESCONTABLE A PARTIR DEL PISO 3)	545.74
AREA DE CONSTRUCCION PROPUESTA EN SERVICIOS Y COMERCIO	25700
LIQUIDACION DEBERES URBANISTICOS	2056
<b>PARQUEADEROS ETAPA 2</b>	
PARQUEADEROS VEHICULOS (1 X CADA 50 M2 DE AREA CONSTRUIDA)	514
PARQUEADEROS VISITANTES	0
PARQUEADEROS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (1 X CADA 50 PARQUEADEROS)	10
PARQUEADEROS MOTOS	157
PARQUEADEROS BICICLETAS	52
PARQUEADEROS DE CARGUE Y DESCARGUE	22
ALTURA MAXIMA	LIBRE HASTA IBC
USOS APLICABLES : PRINCIPAL P-85 EDUCACION, SECUNDARIO COMERCIO Y SERVICIOS ACORDE A FICHA 21 , SERVICIOS RECREACION ACTIVA Y PASIVA.	
ETAPA 03	AREAS
<b>AREA BRUTA LOTE ETAPA 3</b>	<b>1368.43</b>
AREA VIA POT COLECTORA URBANA	470.49
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL SOBRE VIA POT (GUADUAL)	231.83
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL EXTERNO VIA POT (GUADUAL)	0
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL ( GUADUAL )	0
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL (ALTA PENDIENTE)	480.21
AREA LOTE NETO	185.9
AREA LOTE NETO EDIFICABLE (LOTE MENOS RETIROS VALES X 60% ES MAYOR AL LOTE NETO)	583.66

<b>GENERALIDADES ETAPA 3</b>	
AREA RETIROS LATERALES CONTRA VECINOS (DESCONTABLE A PARTIR DEL PISO 3)	593.84
AREA DE CONSTRUCCION PROPUESTA EN SERVICIOS Y COMERCIO	149.41
LIQUIDACION DEBERES URBANISTICOS	11.95
<b>PARQUEADEROS ETAPA 2</b>	
PARQUEADEROS VEHICULOS (1 X CADA 50 M2 DE AREA CONSTRUIDA)	3
PARQUEADEROS VISITANTES	0
PARQUEADEROS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (1 X CADA 50 PARQUEADEROS)	0
PARQUEADEROS MOTOS	0
PARQUEADEROS BICICLETAS	4
PARQUEADEROS DE CARGUE Y DESCARGUE	0
ALTURA MAXIMA	7 METROS
USOS APLICABLES: COMERCIO AL POR MENOR, EDUCACION EN AULAS VIVAS, RECREACION ACTIVA Y PASIVA, SERVICIOS RELIGIOSOS	

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000066

### URBANISMO POR ETAPAS

Julio 10 de 2019

RADICACION No. 66001-1-190386  
 ESTRATO No 2

ETAPA 04	AREAS
<b>AREA BRUTA LOTE ETAPA 3</b>	<b>390.05</b>
AREA VIA POT COLECTORA URBANA	186.83
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL SOBRE VIA POT (GUADUAL)	0
AREA DE PROTECCION AMBIENTAL EXTERNO VIA POT (GUADUAL)	0
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL ( GUADUAL )	0
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL (ALTA PENDIENTE)	79.26
<b>AREA LOTE NETO</b>	<b>123.96</b>
AREA LOTE NETO EDIFICABLE (LOTE MENOS RETIROS VIALES X 65% ES MAYOR AL LOTE NETO)	132.09
<b>GENERALIDADES ETAPA 4</b>	
AREA RETIROS LATERALES CONTRA VECINOS (DESCONTABLE A PARTIR DEL PISO 3)	0
AREA DE CONSTRUCCION PROPUESTA EN SERVICIOS Y COMERCIO	233.12
LIQUIDACION DEBERES URBANISTICOS	18.65
<b>PARQUEADEROS ETAPA 2</b>	
PARQUEADEROS VEHICULOS (1 X CADA 50 M2 DE AREA CONSTRUIDA)	5
PARQUEADEROS VISITANTES	0
PARQUEADEROS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (1 X CADA 50 PARQUEADEROS)	0
PARQUEADEROS MOTOS	0
PARQUEADEROS BICICLETAS	4
PARQUEADEROS DE CARGUE Y DESCARGUE	0
ALTURA MAXIMA	<b>7 METROS</b>
USOS APLICABLES : COMERCIO AL POR MENOR, PORTERIA, SERVICIOS DE INFORMACION	
<b>SUMATORIA SUBTOTAL TODAS LAS ETAPAS</b>	
AREA LOTE BRUTO	11036.41
AREA LOTE NETO	6336.74
AREA LOTE NETO EDIFICABLE (LOTE MENOS RETIROS VIALES X 65%)	5667.97
AREA VIAS DEL POT	2316.45
AREA DE CONSTRUCCION PROPUESTA EN SERVICIOS Y COMERCIO	26164.23
LIQUIDACION DEBERES URBANISTICOS	2092.79
PARQUEADEROS VEHICULOS (1 X CADA 50 M2 DE AREA CONSTRUIDA)	524
PARQUEADEROS PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (1 X CADA 50 PARQUEADEROS)	10
PARQUEADEROS MOTOS	157
PARQUEADEROS BICICLETAS	60
PARQUEADEROS DE CARGUE Y DESCARGUE	22

- 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).

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000066  
URBANISMO POR ETAPAS

Julio 10 de 2019

RADICACION No. 66001-1-190386  
ESTRATO No 2

**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 Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Julio 10 de 2019

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1