

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
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 407 DE 2013, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Resolución N.º 001700 para la modificación del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA".
- B. Que a **ASUL S.A.S**, con Nit. N.º 816.001.249-1, representada legalmente por el señor **FELIPE ACOSTA NARANJO**, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79.154.704, le fue otorgada Resolución N.º 000043 de Modificación Urbanismo por Etapas de Noviembre 1 del 2017, para el proyecto GALICIA ALTA.
- C. Que mediante Resolución N.º 000074 de enero 10 de 2020, se modifica la Resolución N.º 000043 de Modificación Urbanismo por Etapas de Noviembre 1 del 2017.
- D. Que mediante Resolución N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, se modificó Resolución N.º 000074 de Enero 10 de 2020.
- E. Que a **ASUL S.A.S**, con Nit. N.º 816.001.249-1, representada legalmente por el señor **FELIPE ACOSTA NARANJO**, identificado con cédula de ciudadanía N.º 79.154.704, le fue otorgada Resolución N.º 000088 de Urbanismo por Etapas expedida en enero 4 del 2021, para el proyecto de MODIFICACIÓN A PUG.
- F. Que mediante Resolución N.º 000103 de abril 5 de 2022, se modifica la Resolución 000088 de Enero 04 de 2021.
- G. Que mediante Resolución N.º 000117 de diciembre 27 de 2022, se modifica la Resolución 000103 de abril 5 de 2022.
- H. Que mediante Resolución N.º 000133 de enero 15 de 2024, se modifica la Resolución 000117 de diciembre 27 de 2022.
- I. Que mediante radicación en legal y debida forma N.º **66001-1-2250136** del marzo 3 del 2025, se solicitó la modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-7-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

- J. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 407 de 2013 – Plan Parcial Galicia Alta y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

Artículo 1º Conceder la modificación a la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024, para el proyecto denominado PUG GALICIA ALTA, en el sentido de modificar las Etapas 5-6-7-8-9-10-12-13-16, quedando de la siguiente manera:

RESUMEN ETAPAS MODIFICADAS PUG			
ÁREA BRUTA			
	PUG ENERO 2024	PUG FEBRERO 2025	Diferencia
ETAPA 5	58,293.22	58,293.22	0.00
ETAPA 6	11,460.66	11,460.66	0.00
ETAPA 7	47,557.68	47,557.68	0.00
ETAPA 8	53,776.20	57,694.37	3,918.17
ETAPA 9	9,816.45	9,816.45	0.00
ETAPA 10	16,042.95	12,124.78	3,918.17
ETAPA 12	30,314.57	30,133.10	181.47
ETAPA 13	9,046.22	15,188.69	6,142.47
ETAPA 16	16,091.65	10,215.18	5,876.47
TOTAL	252,399.60	252,484.13	20,036.75

APROVECHAMIENTO (NÚMERO DE VIVIENDAS)			
	PUG ENERO 2024	PUG FEBRERO 2025	Diferencia
ETAPA 5	0	0	0
ETAPA 6	0	0	0
ETAPA 7	0	0	0
ETAPA 8	0	0	0
ETAPA 9	0	0	0



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

ETAPA	0	0	0
ETAPA 10	0	0	0
ETAPA 12	295	295	0
ETAPA 13	0	0	0
ETAPA 16	0	0	0
TOTAL	295	295	0
APROVECHAMIENTO (ÁREA COMERCIO Y SERVICIOS)			
	PUG ENERO 2024	PUG FEBRERO 2025	Diferencia
ETAPA 5	23,398.35	37,320.06	-13,921.71
ETAPA 6	8,016.05	6,946.41	1,069.64
ETAPA 7	27,285.82	26,004.45	1,281.37
ETAPA 8	29,975.08	24,294.37	5,680.71
ETAPA 9	5,539.82	12,561.17	-7,021.35
ETAPA 10	7,612.11	2,873.54	4,738.57
ETAPA 12	0.00	0.00	0.00
ETAPA 13	4,000.00	4,000.00	0.00
ETAPA 16	0.00	0.00	0.00
TOTAL	105,827.23	114,000.00	-8,172.77

CUADRO GENERAL DE ÁREAS POR ETAPA

ETAPA	ÁREA BRUTA	Áreas de reserva ambiental	Malla vial (V23)	ÁREA NETA	Vía local	Vías locales internas	ÁREA ÚTIL
1	55,317.23	8,359.10	0.00	46,958.13	0.00	24,881.32	22,076.81
2	51,316.36	5,555.34	4,564.21	41,196.81	681.71	23,781.85	16,733.25
3	34,938.07	6,150.91	0.00	28,787.16	0.00	17,630.45	11,156.71
4	58,475.42	5,554.97	0.00	52,920.45	0.00	21,101.67	31,818.78
5	58,293.22	0.00	0.00	58,293.22	0.00	22,008.37	36,284.85
6	11,460.66	0.00	0.00	11,460.66	0.00	2,682.74	8,777.92
7	47,557.68	4,460.58	0.00	43,097.10	0.00	10,248.05	32,849.05
8	57,694.37	11,511.10	0.00	46,183.27	0.00	16,702.50	29,480.77
9	9,816.45	0.00	0.00	9,816.45	0.00	24.06	9,792.39



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

10	12,124.78	1,616.86	0.00	10,507.92	0.00	2,128.35	8,379.57
11	2,123.33	0.00	2,110.22	13.11	0.00	0.00	13.11
12	30,133.10	0.00	4,190.40	25,942.70	2,764.39	14,113.21	9,065.10
13	15,188.69	0.00	1,602.01	13,586.68	0.00	8,586.68	5,000.00
14	96,738.28	0.00	3,413.08	93,325.20	0.00	49,761.90	43,563.30
15	3,763.49	0.00	0.00	3,763.49	0.00	2,513.49	1,250.00
16	10,215.18	0.00	556.53	9,658.65	0.00	0.00	9,658.65
TOTAL	555,156.31	43,208.86	16,436.45	495,511.00	3,446.10	216,164.64	275,900.26

CUADRO DE PARQUEADEROS USO RESIDENCIAL

ETAPA	ETAPA	NÚMERO DE VIVIENDAS	PARQUEADEROS EXIGIDOS RESIDENTES (1/3 viv.)	PARQUEADEROS EXIGIDOS VISITANTES (1/10 viv.)	TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO RESIDENTES	PARQUEADEROS DEL PROYECTO VISITANTES	TOTAL PARQUEADEROS DEL PROYECTO
1	Galicia del parque	282	94	28.2	122.20	282	28	310
2	Sol de Galicia	248	82.67	24.8	107.47	248	26	274
3	Nobori	369	123	36.9	159.90	398	37	435
4	Galicia verde	152	50.67	15.2	65.87	189	31	220
12	Mirador de Galicia	295	98.33	29.5	127.83	295	30	325
14	Riviera Verde	454	151.33	45.4	196.73	499	45	544
	TOTAL	1,800.00	600.00	180.00	780.00	1,911.00	197.00	2,108.00

CUADRO DE PARQUEADEROS USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

ETAPA	ETAPA	ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE	PARQUEADEROS EXIGIDOS COMERCIO (1/50 m²)	PARQUEADEROS EXIGIDOS USO ESPECIAL ESS (1/200 m²)	PARQUEADEROS EXIGIDOS CARGUE Y DESCARGUE USO ESPECIAL ESS (1/1.200 m²)	TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA COMERCIO	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA USO ESPECIAL ESS	PARQUEADEROS DEL PROYECTO PARA CARGUE Y DESCARGUE USO ESPECIAL ESS	TOTAL PARQUEADEROS DEL PROYECTO
5	Centro logístico E.C	37,320.06	0	186.60	31.10	217.70	0	598	34	632
6	Centro logístico E.C	6,946.41	0	34.73	5.79	40.52	0	83	7	90
7	Centro logístico E.C	26,004.45	0	130.02	21.67	151.69	0	196	21	217
8	Centro logístico E.C	24,294.37	0	121.47	20.25	141.72	0	127	16	143
9	Centro logístico E.C	12,561.17	0	62.81	10.47	73.27	0	61	10	71
10	Centro logístico E.C	2,873.54	0	14.37	2.39	16.76	0	40	5	45
13	Etapa 13	4,000.00	80	0	0	80.00	80	0	0	80
15	Etapa 15	1,000.00	20	0	0	20.00	20	0	0	20
	TOTAL	115,000.00	100.00	550.00	91.67	741.67	100.00	1,105.00	93.00	1,298.00

CUADRO GENERAL No. VIVIENDAS/M²COMERCIO

Etapa	No. Viviendas	M² Comercio - servicios
1	282	
2	248	
3	369	
4	152	
5		37,320.06

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

6		6,946.41
7		26,004.45
8		24,294.37
9		12,561.17
10		2,873.54
11		
12	295	
13		4,000.00
14	454	
15		1,000.00
16		
TOTAL	1800.00	115,000.00

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	
ÁREA BRUTA		848,481.66
PREEXISTENCIAS		15,774.06
Preexistencia 1	10,806.39	
Preexistencia 2	4,967.67	
ÁREA DE RESERVA AMBIENTAL		179,104.06
Áreas de reserva ambiental fuera de etapas	135,895.20	
Áreas de reserva ambiental dentro de etapas	43,208.86	
MALLA VIAL		47,516.85
Vía Avenida de las Américas	29,141.83	
Vía Villa Diego	274.68	
Vía Malabar	1,663.89	
Vía V23	16,436.45	
ÁREA NETA URBANIZABLE		606,086.69
ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIAS		97,446.83
Cesiones obligatorias para espacio público	70,419.72	
Cesiones obligatorias para equipamiento colectivo	27,027.11	
Cesiones no obligatorias		13,128.86

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
 ESTRATO 2
 SOLITUD MODIFICACIÓN

VIAS LOCALES		219,610.74
Vía local	3,446.10	
Vías locales internas	216,164.64	
ÁREA ÚTIL		275,900.26
Residencial		134,413.95
Comercial y servicios		131,814.55
Lote de reserva 1		13.11
Lote de reserva 2		9,658.65

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 1			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	55,317.23		
ZONA DE PROTECCIÓN	8,359.10		
ÁREA NETA	46,958.13		
ÁREA ÚTIL	46,958.13		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 1			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
282 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR(52,98m ²)	14,940.36	ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 282 PARQUEADEROS RESIDENTES (8,82m ²) Nota: Un porcentaje del parqueadero queda dentro del lote de la vivienda	2,487.24
		ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO 282 ANTEJARDINES (9,97m ²)	2,811.54
		28 PARQUEADEROS VISITANTES (12,5m ²)	350.00
		PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN/BASURAS	104.93
		ÁREA SOCIAL	1,382.74
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	24,881.32
		ZONA DE PROTECCIÓN	8,359.10
TOTAL	14,940.36		40,376.87
TOTAL (área útil+zona de protección)			55,317.23

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 2			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	51,316.36		
ZONA DE PROTECCIÓN	5,555.34		
ÁREA VÍA V-23	4,564.21		
ÁREA NETA	41,196.81		
ÁREA VÍA LOCAL	681.71		
ÁREA ÚTIL	40,515.10		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 2			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
216 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR T1 Y T2 (52,98m ²)	11,443.68	216 PARQUEADEROS RESIDENTES VIVIENDAS T1 Y T2 (8,82m ²) Nota:	1,905.12
32 LOTES VIVIENDA UNIFAMILIAR T3A Y T3B (36,75m ²)	1,176.00	Un porcentaje del parqueadero queda dentro del lote de la vivienda	
		32 PARQUEADEROS RESIDENTES VIVIENDAS 3A Y 3B (11,52m ²)	368.64
		26 PARQUEADEROS VISITANTES (11,52m ²)	299.52
		PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN(PRIMER PISO)	44.78
		CUARTO DE BASURAS	33.80
		ÁREA SOCIAL	1,461.71
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	23,781.85
		ZONA DE PROTECCIÓN	5,555.34
TOTAL	12,619.68		33,450.76
TOTAL (área útil+zona de protección)			46,070.44

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 3			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	34,938.07		
ZONA DE PROTECCIÓN	6,150.91		
ÁREA NETA	28,787.16		
ÁREA ÚTIL	28,787.16		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 3			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
TORRE 1 (81 APARTAMENTOS)	614.85	37 PARQUEADEROS VISITANTES	426.24
TORRE 2 (72 APARTAMENTOS)	612.59	PORTERÍA/ADMINISTRACIÓN/BASURAS	276.16
TORRE 3 (72 APARTAMENTOS)	609.23	ÁREA SOCIAL	3,205.20
TORRE 4 (72 APARTAMENTOS)	632.18	VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	17,630.45
TORRE 5 (72 APARTAMENTOS)	632.18	ZONA DE PROTECCIÓN	6,150.91

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

LOCAL 1	35.00		
LOCAL 2	35.00		
354 PARQUEADEROS RESIDENTES	4,078.08		
TOTAL	7,249.11		21,538.05
TOTAL			28,787.16
TOTAL (área útil+zona de protección)			34,938.07

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 4			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			58,475.42
ZONA DE PROTECCIÓN			5,554.97
ÁREA NETA			52,920.45
ÁREA ÚTIL			52,920.45
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 4			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
124 LOTES VIVIENDA MEDIANERA (164,78m ²)	20,432.72	PORTERÍA/ADMON/SALÓN SOCIAL/BAÑOS	458.72
28 LOTES VIVIENDA ESQUINERA (171,20m ²)	4,793.60	CUARTO DE BASURAS	61.28
37 PARQUEADEROS RESIDENTES	462.5	ZONA SOCIAL	5,222.46
		31 PARQUEADEROS VISITANTES (12,50m ²)	387.50
		VÍAS, ANDENES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	21,101.67
		ZONA DE PROTECCIÓN	5,554.97
TOTAL	25,688.82		32,786.60
TOTAL (área útil+zona de protección)			58,475.42

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 5			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			58,293.22
ÁREA NETA			58,293.22
ÁREA ÚTIL			58,293.22
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 5			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Centro de Negocios Torre 1	512.87	34 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	2,448.00
Centro de Negocios Torre 2	467.67	76 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	1,659.84
Parqueaderos centro de negocios T1	439.48	522 Parqueaderos vehículos (12,50m ²)	6,525.00

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones Nº000074 de enero 10 de 2020, Nº 000085 de noviembre 6 de 2020, Nº 000088 de enero 4 de 2021, Nº 000103 de abril 5 de 2022, Nº 000117 de diciembre 27 de 2022 y Nº 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
 ESTRATO 2
 SOLITUD MODIFICACIÓN

Parqueaderos centro de negocios T2	561.46	Portería	102.88
Lote 1	898.10	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	22,008.37
Lote 2	774.66		
Lote 4	557.00		
Lote 5	1,057.57		
Lote 6	1,055.95		
Lote 7	1,101.18		
Lote 8	1,099.49		
Lote 9	1,183.62		
Lote 10	1,183.62		
Lote 12	3,637.81		
Lote 13	5,234.57		
Centro de Negocios Torres 3 y 4	900.08		
Locales 1, 2 y 3	1,025.00		
Canchas de pádel	3,859.00		
SUBTOTAL	25,549.13		32,744.09
TOTAL			58,293.22

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 6			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			11,460.66
ÁREA NETA			11,460.66
ÁREA ÚTIL			11,460.66
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 6			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Lote 15	1,172.68	7 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	504.00
Lote 16	1,307.13	30 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	655.20
Lote 17	1,152.00	53 Parqueaderos Carros (12,50m ²)	662.50
Lote 18-19	3,324.41	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	2,682.74
SUBTOTAL	6,956.22		4,504.44
TOTAL			11,460.66

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 7	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	47,557.68

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

ZONA DE PROTECCIÓN 2			4,460.58
ÁREA NETA			43,097.10
ÁREA ÚTIL			43,097.10
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 7			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Lote 21A	250.26	Retiro lateral lote 23 (Sector 4)	217.50
Lotes 21B y 21C (Sector 4)	1,458.00	Retiro posterior y lateral lote 22 (Sector 5)	2,052.10
Lote 22	13,111.95	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	7,123.93
Lote 23	993.30	Zona de Protección 2	4,460.58
Lote 24A	1,091.26	Áreas comunes de uso exclusivo	3,411.19
Lotes 24B, 28 y 29 (Sector 6)	5,009.16		
Lote 25	2,344.36		
Lote 26	1,569.94		
Lote 27	1,132.10		
Lotes 36,37,38 y 39 -Parcial- (Sector 6)	3,332.05		
TOTAL	30,292.38		17,265.30
TOTAL (área útil+zona de protección)			47,557.68

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 8			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			57,694.37
ZONA DE PROTECCIÓN 3			4,068.43
ZONA DE PROTECCIÓN 4			7,442.67
ÁREA NETA			46,183.27
ÁREA ÚTIL			46,183.27
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 8			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Lote 33 (Parcial)	357.24	16 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	1,152.00
Lote 34 (Parcial)	1,754.90	48 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	1,048.32
Lote 35 (Parcial)	2,241.87	79 Parqueaderos Carros (12,50m ²)	987.50
Lote 36 (Parcial)	289.88	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	16,702.50
Lote 37 (Parcial)	289.88	Zona de Protección 3	4,068.43
Lote 38 (Parcial)	509.17	Zona de Protección 4	7,442.67
Lote 39 (Parcial)	360.49		
Lote 40	781.19		

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

Lote 41	781.19	
Lote 42	781.19	
Lote 43	781.19	
Lote 44	781.19	
Lote 45	3,716.17	
Lote 46	781.19	
Lote 47	781.19	
Lote 48	781.19	
Lote 49	781.19	
Lote 50	781.19	
Lote de reserva	8,961.45	
TOTAL	26,292.95	31,401.42
TOTAL (área útil+zona de protección)		57,694.37

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 9			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			9,816.45
ÁREA NETA			9,816.45
ÁREA ÚTIL			9,816.45
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 9			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Lote 30	1,009.93	10 Parqueaderos Tractocamiones (72m ²)	720.00
Lote 31	1,137.69	11 Parqueaderos Camiones (21,84m ²)	240.24
Lote 32	1,130.72	50 Parqueaderos Carros (12,50m ²)	625.00
Lote 33 (Parcial)	3,736.97	Vías, andenes, antejardines y zonas verdes	24.06
Lote 34 (Parcial)	557.75		
Lote 35 (Parcial)	634.09		
TOTAL	8,207.15		1,609.30
TOTAL			9,816.45

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 10	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	12,124.78
ZONA DE PROTECCIÓN 1	1,616.86
ÁREA NETA	10,507.92

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
 ESTRATO 2
 SOLITUD MODIFICACIÓN

ÁREA ÚTIL			10,507.92
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN ETAPA 10			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Lote 9	6,314.67	Vías, andenes, antejardines y zonas verde	2,128.35
Lote 10	2,064.90	Zona de Protección 1	1,616.86
TOTAL	8,379.57		3,745.21
TOTAL (área útil+zona de protección)			12,124.78

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 1 ETAPA 11	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	2,123.33
ÁREA VÍA V-23	2,110.22
ÁREA NETA	13.11
ÁREA ÚTIL	13.11

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 12			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	30,133.10		
ÁREA VÍA V-23	4,190.40		
ÁREA NETA	25,942.70		
ÁREA VÍA LOCAL	2,764.39		
ÁREA ÚTIL	23,178.31		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN CONJUNTO DE VIVIENDAS ETAPA 12			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
TORRE 1 (74 APARTAMENTOS)	501.37	295 PARQUEADEROS RESIDENTES (12,50 m ²)	3,687.50
TORRE 2 (74 APARTAMENTOS)	501.37	30 PARQUEADEROS VISITANTES (12,50 m ²)	375.00
TORRE 3 (74 APARTAMENTOS)	501.37	PORTERÍA	26.98
TORRE 4 (73 APARTAMENTOS)	501.37	CUARTO DE BASURAS	34.42
		ÁREA SOCIAL	2,935.72
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	14,113.21
TOTAL	2,005.48		21,172.83
TOTAL			23,178.31

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N.º 000074 de enero 10 de 2020, N.º 000085 de noviembre 6 de 2020, N.º 000088 de enero 4 de 2021, N.º 000103 de abril 5 de 2022, N.º 000117 de diciembre 27 de 2022 y N.º 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
 ESTRATO 2
 SOLITUD MODIFICACIÓN

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 13			
DESCRIPCIÓN	M ²		
ÁREA BRUTA	15,188.69		
ÁREA VÍA V-23	1,602.01		
ÁREA NETA	13,586.68		
ÁREA ÚTIL	13,586.68		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN COMERCIO ETAPA 13			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
COMERCIO Y SERVICIOS	4,000.00	MIRADOR	159.04
		80 PARQUEADEROS (12,5m ²)	1,000.00
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	8,586.68
TOTAL	4,000.00		9,586.68
TOTAL			13,586.68

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 14			
ÁREA BRUTA	96,738.28		
Área vía V-23	3,413.08		
ÁREA NETA URBANIZABLE	93,325.20		
ÁREA ÚTIL (Riviera Verde)	93,325.20		
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN RIVIERA VERDE			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
125 lotes de vivienda ET1 (77,67 m ² c/u)	9,708.75	Portería y administración	173.28
8 lotes de vivienda especial ET1 (140,16 m ² c/u)	1,121.28	Cuarto de residuos	50.00
110 lotes de vivienda ET2 (80,39 m ² c/u)	8,842.90	Zona social	1,640.96
6 lotes de vivienda especial ET2 (145,07 m ² c/u)	870.42	Parque deportivo	1,533.33
2 lotes de vivienda especial ET2 (133,34 m ² c/u)	266.68	Plazoleta mirador	1,006.01
90 lotes de vivienda ET3 (80,39 m ² c/u)	7,235.10	45 parqueaderos visitantes (12,50 m ² c/u)	562.50
8 lotes de vivienda especial ET3 (145,07 m ² c/u)	1,160.56	Vías, andenes, zonas verdes	50,020.62
103 lotes de vivienda ET4 (80,39 m ² c/u)	8,280.17		
2 lotes de vivienda especial ET4 (145,07 m ² c/u)	290.14		
45 parqueaderos para residentes (12,50 m ² c/u)	562.50		
SUBTOTAL	38,338.50	SUBTOTAL	54,986.70
TOTAL			93,325.20

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
 ESTRATO 2
 SOLITUD MODIFICACIÓN

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 15			
DESCRIPCIÓN			M ²
ÁREA BRUTA			3,763.49
ÁREA NETA			3,763.49
ÁREA ÚTIL			3,763.49
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN COMERCIO ETAPA 15			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
COMERCIO Y SERVICIOS	1,000.00	20 PARQUEADEROS (12,5m ²) VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	250.00 2,513.49
TOTAL	1,000.00		2,763.49
TOTAL			3,763.49

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO LOTE DE RESERVA 2 ETAPA 16	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	10,215.18
Área vía V-23	556.53
ÁREA NETA	9,658.65
ÁREA ÚTIL	9,658.65

CÁLCULO ESPACIO PÚBLICO USO RESIDENCIAL				
No. Viviendas	Índice hab/viv	No. Hab	Índice m ² /hab	Total/m ²
1800	3.57	6,426.00	4.20	26,989.20
CÁLCULO ESPACIO PÚBLICO USO COMERCIAL Y SERVICIOS				
USO	Área Construida/m ²	Índice /m ²	Total/m ²	
Comercio y Servicios	115,000.00	0.08	9,200.00	
TOTAL ESPACIO PÚBLICO			36,189.20	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones N°000074 de enero 10 de 2020, N° 000085 de noviembre 6 de 2020, N° 000088 de enero 4 de 2021, N° 000103 de abril 5 de 2022, N° 000117 de diciembre 27 de 2022 y N° 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

ESPACIO PÚBLICO							
DESCRIPCIÓN	Pendientes menores a 25% (1 a 1)	Resto (Pendientes mayores a 25%)	Resto (Guadales-Humedales)	Ponderado 1:3	Área bruta	Área efectiva	
Espacio Público 1	2,306.56	1,153.80	28,123.70	9,759.17	31,584.06	12,065.73	
Espacio Público 2	1,969.32	6,813.21	4,323.79	3,712.33	13,106.32	5,681.65	
Espacio Público 4	3,396.35	2,532.68	0.00	844.23	5,929.03	4,240.58	
Espacio Público 5	5,383.86	867.95	0.00	289.32	6,251.81	5,673.18	
Espacio Público 6	6,057.94	0.00	7,490.56	2,496.85	13,548.50	8,554.79	
Total/m ²	19,114.03	11,367.64	39,938.05	17,101.90			
Área total bruta/m ²	70,419.72						
Área total Efectiva/m ²	36,215.93						

CÁLCULO EQUIPAMIENTO USO RESIDENCIAL				
No. Viviendas	Índice hab/viv	No. Hab	Índice m ² /hab	Total/m ²
1800	3.57	6,426.00	4.00	25,704.00
EQUIPAMIENTO COLECTIVO				
DESCRIPCIÓN				ÁREA/M ²
E.C. No.1				5,034.07
E.C. No.2				10,430.43
E.C. No.3				9,882.54
E.C. No.4				1,680.07
Total				27,027.11

Artículo 2º 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 3º No se deben adelantar obras sin la obtención de la licencia de urbanización que debe ser solicitada por cada etapa.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000152 URBANISMO POR ETAPAS de junio 27 del 2025

Modificación de la Resolución N.º 000043 de Urbanismo por Etapas expedida el 1 de noviembre 2017, modificada mediante las Resoluciones Nº000074 de enero 10 de 2020, Nº 000085 de noviembre 6 de 2020, Nº 000088 de enero 4 de 2021, Nº 000103 de abril 5 de 2022, Nº 000117 de diciembre 27 de 2022 y Nº 000133 de enero 15 de 2024

RADICACIÓN No. 66001-1-2250136
ESTRATO 2
SOLITUD MODIFICACIÓN

Artículo 4º 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 5º 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 junio 27 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

