

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
ESTRATO 6
SOLITUD OBRA 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 a los señores **María Cristina Sanint Botero**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **24251909**, **Martín Robledo Sanint**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **10195223** y **Rubier Jose Betancourt Calle**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **10125091**, les fue otorgada **Resolución N° 000131 de Construcción por Etapas del Enero 05 del 2024**, para el proyecto denominado **"MODIFICACION PUG BAHIA GUACAMAYAS"**.
- B. Que mediante Resolución N° 000 de junio 14 de 2022, se modifica la Resolución N° 000020 de Construcción por Etapas, expedida el 28 de septiembre de 2015.
- C. Que mediante radicación en legal y debida forma N° **66001-1-22-30603** del Octubre 23 del 2023, a los señores **María Cristina Sanint Botero**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **24251909**, **Martín Robledo Sanint**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **10195223** y **Rubier Jose Betancourt Calle**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **10125091**, solicitaron en calidad de propietario del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 290-130325**, la modificación de la **Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022**, para el proyecto denominado **PUG BAHIA GUACAMAYAS**.
- D. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en los Artículos 306 y 307 del Acuerdo 23 de 2006 y con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

Artículo 1º Conceder la modificación a la **Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022**, para el **PUG BAHIA GUACAMAYAS"**, en los predios:

FICHA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	ÁREA (M2)
0002000000040154000000000	290-141192	LOTE 3	Martín Robledo Sanint	10195223	44.141,55
0002000000040197000000000	290-141193	LOTE 3A	María Cristina Sanint Botero	24251909	4.839,00
0002000000040198000000000	290-141194	LOTE 3B	María Cristina Sanint Botero	24251909	1.500,00
0002000000040199000000000	290-141195	LOTE 3C	Rubier Jose Betancourt Calle	10125091	2.755,00
0002000000040159000000000	290-130325	Zona verde (Área de cesión)	María Cristina Sanint Botero	24251909	33.263,97

Lotes ubicados en el Sector vereda fonda central – carretera que una a Pereira con Cerritos

Quedando de la siguiente manera:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

UAU 4 - NORTE UNO			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	56288,25	100,00%
2	AFECTACIONES	30845,38	54,80%
2.2	SUELO DE PROTECCION	10564,72	18,77%
	Franja forestal protectora	9454,26	16,80%
	Suelos de proteccion por pendientes	0	0,00%
	Suelos de proteccion por canalizacion	-	0,00%
	Suelos de proteccion por pozos existentes	-	0,00%
	Suelos de proteccion aljibes existentes	-	0,00%
	Escombrera	-	0,00%
	Humedales y lagos	1110,46	1,97%
2.3	SISTEMA VIAL POT	20280,66	36,03%
	Via nacional v-0	17857,77	31,73%
	V3 avenida de las Americas	-	0,00%
	V11 Avenida Malabar	-	0,00%
	V21 Parelela Sur	-	0,00%
	V21 Avenida Tacurumbi	2422,89	4,30%
	V21 Avenida San Jorge	-	0,00%
	Via paralela a la Banca	-	0,00%
	Via Acceso a parque	-	0,00%
	Via Banca del Ferrocarril	-	0,00%
2.4	SERVICIOS PUBLICOS	0	0,00%
	Areas de tanques de reserva e infraestructura de acueducto o saneamiento	-	0,00%
	Planta de tratamiento (ejecutada UAU 1)	-	0,00%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	25442,87	45,20%
3.1	CESIONES	5615,05	9,98%
	Espacio publico. Según DTS de Decreto 338 de febrero 2022 (No poderado. No incluye cesion en suelo de proteccion). Ubucacion según compensacion.	1522,15	2,70%

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

	Espacio publico. (No poderado. No incluye cesion en suelo de proteccion)	1520,59	2,70%
	Equipamiento colectivo	2572,31	4,57%
3.2	VIAS LOCALES	0	0,00%
4	AREA UTIL	19827,82	35,23%

CUADRO DE AREAS GENERALES U.A.U 4 PLAN PARCIAL PARQUE TEMATICO DE FAUNA Y FLORA	
DESCRIPCION	M2
ÁREA BRUTA	56.288,25
VIA NACIONAL	17.857,77
CESIÓN VIA TACURUMBI	2.422,89
SUELO DE PROTECCIÓN 1	1.466,52
SUELO DE PROTECCIÓN 1a	715,84
SUELOS DE PROTECCIÓN 2 Y ESPACIO PÚBLICO	7.271,90
HUMEDAL 5 (1)	985,11
HUMEDAL 5 (2)	125,35
ESPACIO PÚBLICO 1 (SEGÚN DTS DE DECRETO 338 DE FEB 2022)	652,40
ESPACIO PÚBLICO 2 (SEGÚN DTS DE DECRETO 338 DE FEB 2022)	869,75
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 3	200,87
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 4a	964,81
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 4b	
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 4c	
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 5	324,91
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 6	30,00
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	2.572,31
ÁREA ÚTIL	19.827,82



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

CUADRO DE ÁREAS PREDIOS UAU 4 - NORTE 1					
FICHA CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA (M2)	% EN UNIDAD	ÁREA EN UNIDAD (M2)
00-02-0004-154	290-141192	Martín Robledo Sanint	44.141,55	100,0%	44.141,55
00-02-0004-197	290-141193	María Cristina Sanint Botero	4.839,00	100,0%	4.839,00
00-02-0004-198	290-141194	María Cristina Sanint Botero	1.500,00	100,0%	1.500,00
00-02-0004-199	290-141195	María Sorely Herrera Ossa	2.755,00	100,0%	2.755,00
00-02-0004-159	290-130325	María Cristina Sanint Botero	33.263,97	9,2%	3.052,70
TOTAL					56.288,25

NOTA: Áreas según cuadro del DTS del Plan Parcial, año 2021. Áreas según Certificado de tradición

ETAPA 1 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	14843,52	100,00%
2	AFECTACIONES	6937,27	46,74%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1373,64	9,25%
	suelo de proteccion y espacio publico	1373,64	9,25%
2.3	SISTEMA VIAL POT	5563,634	37,48%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 1	1701,93	11,47%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 2	3020,45	20,35%
	V21 Avenida Tacurumbi	841,254	5,67%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	7906,25	53,26%
3.1	CESIONES	200,87	1,35%
	Espacio publico 4 en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1041,22 m2 entregados en suelo de proteccion).	200,87	1,35%
	Equipamiento colectivo	0	0,00%
4	AREA UTIL	7705,38	51,91%

ETAPA 2 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	13376,49	100,00%

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

2	AFECTACIONES	6784,834	50,72%
2.2	SUELO DE PROTECCION	2330,76	17,42%
	suelo de proteccion y espacio publico	2520,97	18,85%
2.3	SISTEMA VIAL POT	4454,074	33,30%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 1	2091,19	15,63%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 2	1848,141	13,82%
	V21 Avenida Tacurumbi	514,743	3,85%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	6591,656	49,28%
3.1	CESIONES	2393,9	17,90%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 2330,75 m2 entregados en suelo de proteccion).	964,8	7,21%
	Equipamiento colectivo	1429,1	10,68%
4	AREA UTIL	4197,756	31,38%

ETAPA 3 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	7990,16	100,00%
2	AFECTACIONES	4292,5	53,72%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1068,87	13,38%
	suelo de proteccion y espacio publico	1068,87	13,38%
2.3	SISTEMA VIAL POT	3223,644	40,35%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 1	1721,54	21,55%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 2	1174,874	14,70%
	V21 Avenida Tacurumbi	327,23	4,10%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	3697,660	46,28%
3.1	CESIONES	1009,7	12,64%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1716,45 m2 entregados en suelo de proteccion).	652,4	8,17%
	Equipamiento colectivo	357,3	4,47%
4	AREA UTIL	2687,960	33,64%



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

ETAPA 4 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	9901,25	100,00%
2	AFECTACIONES	5824,1	58,82%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1523,65	15,39%
	suelo de proteccion y espacio publico	1523,65	15,39%
2.3	SISTEMA VIAL POT	4300,45	43,43%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 1	2711,79	27,39%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 2	1242,58	12,55%
	V21 Avenida Tacurumbi	346,08	3,50%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	4077,15	41,18%
3.1	CESIONES	1227,05	12,39%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1065,13 m2 entregados en suelo de proteccion).	869,75	8,78%
	Equipamiento colectivo	357,3	3,61%
4	AREA UTIL	2850,100	28,79%

ETAPA 5 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	5232,95	100,00%
2	AFECTACIONES	2913,84	55,68%
2.2	SUELO DE PROTECCION	974,99	18,63%
	suelo de proteccion y espacio publico	974,99	18,63%
2.3	SISTEMA VIAL POT	1938,86	37,05%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 1	932,14	17,81%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 2	787,41	15,05%
	V21 Avenida Tacurumbi	219,31	4,19%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	2319,11	44,32%
3.1	CESIONES	753,61	14,40%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1949,46 m2 entregados en suelo de proteccion).	324,91	6,21%
	Equipamiento colectivo	428,7	8,19%
4	AREA UTIL	1565,50	29,92%

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

ETAPA 6 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	1651,06	100,00%
2	AFECTACIONES	800,01	48,45%
2.2	SUELO DE PROTECCION	0	0,00%
	suelo de proteccion y espacio publico	0	0,00%
2.3	SISTEMA VIAL POT	800,01	48,45%
	Via nacional v-0 - Area de cesion	625,73	37,90%
	V21 Avenida Tacurumbi	174,280	10,56%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	851,05	51,55%
3.1	CESIONES	30	1,82%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 158,78 m2 entregados en suelo de proteccion).	30	1,82%
	Equipamiento colectivo	0	0,00%
4	AREA UTIL	821,050	49,73%

RESUMEN DE ÁREAS PUG - UAU4	
ETAPA	ÁREA (M2)
ETAPA 1	14.843,52
ETAPA 2	13.376,49
ETAPA 3	7.990,160
ETAPA 4	9.901,25
ETAPA 5	5.232,95
ETAPA 6	1.651,06
SUELO DE PROTECCIÓN 1	1.466,52
SUELO DE PROTECCIÓN 1a	715,84
HUMEDAL 1	985,11
HUMEDAL 2	125,35
TOTAL	56.288,25



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

CÁLCULO DE ÁREAS DE CESIÓN REQUERIDAS DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO			
ETAPAS - UAU4	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL HABITANTES 3,57 HAB/VIVIENDA	AREA DE CESION REQUERIDA M2 (4,0 M2/HAB)
ÁREA ETAPA 1 Bahía Guacamayas	0	0	0
ÁREA ETAPA 2 El Faro	100	357	1429,1
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	25	89	357,3
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	25	89	357,3
ÁREA ETAPA 5	30	107	428,7
AREA ETAPA 6	0	0	0
TOTALES			2572,31

REPARTO DE CARGAS POR ETAPAS - UAU 4	
AREA DE CESION VIA TACURUMBI (2422,89 M2)	
ETAPAS	M2
ÁREA ETAPA 1 Bahía Guacamayas	841,254
ÁREA ETAPA 2 El Faro	514,743
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	327,225
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	346,082
ÁREA ETAPA 5	219,309
AREA ETAPA 6	174,278
TOTALES	2422,89

COMPENSACION DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO POR ETAPAS- UAU 4		
AREA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO A COMPENSAR 1.353,70 M2 (Cap 16 DTS D 338 / 22)		
ETAPAS	PORCENTAJE (%) (DE ACUERDO A AREA UTIL)	M2
ÁREA ETAPA 1 Bahía Guacamayas	42,05%	569,297
ÁREA ETAPA 2 El Faro	19,34%	261,836
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	12,39%	167,662
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	13,13%	177,775
ÁREA ETAPA 5	9,30%	125,917
AREA ETAPA 6	3,78%	51,213
TOTALES	100%	1353,70



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000131 de Enero 05 del 2024

Para la Modificación de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022

RADICACIÓN No. 66001-1-22-30603
 ESTRATO 6
 SOLITUD OBRA NUEVA

ITEM	ETAPAS UAU 4	USO	CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO									
			EDIFICABILIDAD COMERCIO-SERVICIOS	Nº DE VIVIENDAS	TOTAL HABITANTES (3,57 hab/Mv)	CESIÓN EP POR USO RESIDENCIAL (4,2 m2/hab)	CESIÓN EP POR USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (8%/m2)	AREA DE CESIÓN REQUERIDA DE ESPACIO PUBLICO TOTAL (M2)	AREA DE CESION DE E.P ENTREGADA EN SUELOS DIFERENTES A SUELOS DE PROTECCION (EP 1 Y EP 2) PENDIENTE IGUAL O MENOR AL 25%	AREA DE ESPACIO PUBLICO ENTREGADA EN TERRENO CON PENDIENTE IGUAL O MENOR AL 25% (EP 3, EP 4a, EP 4b, EP 4c Y EP 6)	AREA DE CESION DE E.P REQUERIDA EN SUELO DE PROTECCION (3:1)	AREA DE CESION DE E.P ENTREGADA EN SUELO DE PROTECCION (3:1)
1	AREA ETAPA 1-Bahia guacamayas	Comercio -Servicios	4700				376	376	0	200,874	525,38	1373,64
2	AREA ETAPA 2-El faro	Comercio -Servicios	2.500				200	1699,4	0	964,804	2203,79	2330,76
3	AREA ETAPA 3-El muelle	Vivienda	5.250	100	357	1499,4	420	794,85	652,4	0	427,35	1068,87
		Comercio -Servicios	5.250	25	89,25	374,85	420	794,85	869,75	0	0,000	1523,65
4	AREA ETAPA 4-El muelle	Vivienda	5.250	25	89,25	374,85	420	794,85	0	324,91	974,73	974,99
		Comercio -Servicios	2.500	30	107,1	449,82	200	649,82	0	30	0,000	0
6	AREA ETAPA 6	Comercio -Servicios	300				24	24	0	30	0,000	0
TOTAL								4338,92	1522,15	1520,588	4131,246	7271,899

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTO - PARQUEADEROS								
ETAPA	USO	EDIFICABILIDAD		No. Unidades de vivienda	Parqueaderos Comercio y Servicios		Parqueaderos Vivienda	
		Comercio - Servicios	Vivienda		Vehiculos	Cargue y Descargue	Residentes	Visitantes
ÁREA ETAPA 1 Bahía Guacamayas	Comercio - Servicios	4.700,00			33	13		
ÁREA ETAPA 2 El Faro	Comercio - Servicios	2.500,00			16	6	100	20
	Vivienda		9.400,00	100				
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	Comercio - Servicios	5.250,00			34	13	25	5
	Vivienda		2.300,00	25				
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	Comercio - Servicios	5.250,00			34	13	25	5
	Vivienda		2.300,00	25				
ÁREA ETAPA 5	Comercio - Servicios	2.500,00			20	8	30	6
	Vivienda		2.200,00	30				
AREA ETAPA 6	Comercio - Servicios	300,00			3	2	180	36
TOTALES		20.500,00	16.200,00	180	140	55	180	36

Artículo 2º Que los demás artículos de la Resolución N.º 000115 de Urbanización por Etapas expedida el 8 de noviembre de 2022, para el PUG BAHIA GUACAMAYAS", no se modifican.

Artículo 3º 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 Enero 05 del 2024


 ORLANDO BEDOYA GIRALDO
 Curador Urbano 1

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704