

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000151 de junio 13 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-40879
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 la **SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**, identificada con NIT **891480071-4**, representada legalmente por la señora **ANA MARIA CUARTAS SALDARRIAGA**, identificada con Cedula de ciudadanía N° **42138890**, solicito **Urbanización por Etapas**, para el **PUG** del proyecto denominado **"CIUDAD BOKORÁ"**.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Plan Parcial Matecaña (Decretos 683 de 2016 y 272 de 2021) 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 **"CIUDAD BOKORÁ"**, en los lotes **LOTE REMANENTE DEL LOTE 2, LOTE B LOTE REMANENTE y LOTE A**, identificados con la ficha catastral M.E. **660010109000001120001000000000** y Matrículas Inmobiliarias **No. 290-215000, 290-215002 y 290-192473**, así:

CUADRO DE AREAS QUE CONFORMAN LA UNIDAD DE GESTION 1	
LOTE	AREA
LOTE 1	73284.97
LOTE 2	4836.61
LOTE A	2642.01
TOTAL	80763.59

AREA NETA URBANIZABLE	
AREA BRUTA	80763.59
AREA VIA 2 CR 11 BIS RED VIAL SECUNDARIA	12172.02
AREA NETA URBANIZABLE LOTE 1	15695.79
AREA NETA URBANIZABLE LOTE 2	52895.78
AREA TOTAL NETA URBANIZABLE	68591.57

AREA UTIL	
AREA NETA URBANIZABLE	68591.57
AREAS DE CESION 1	15752.52
AREAS DE CESION 2	4714.37
CESION DE ESPACIO PUBLICO ADICIONAL (tunel)	540.16



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000151 de junio 13 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-40879
 ESTRATO 6
 SOLITUD NUEVA

AREA DE RESERVA VIAL CARRERA 12	807.19
AREA UTIL	46777

	AREAS DE CESION PROPUESTAS CIUDAD BOKORA			AREAS DE CESION DECRETO 0272 DE ABRIL 16 DE 2021		
	AREA PLANIMETRICA	AREA PONDERADA		AREA PLANIMETRICA	AREA PONDERADA	
	6888.43	6888.43	1 A 1	4575.97	4575.97	1 A 1
	15085.77	5028.59	3 A 1	17398.22	5799.41	3 A 1
TOTAL	21974.2	11917.02		21974.2	10375.38	
TOTAL		7440	CESION OBLIGATORIA		7440	CESION OBLIGATORIA
TOTAL		4477.02	ADICIONALES		2935.38	ADICIONALES
		1541.64	DIFERENCIA PROPUESTA VS DECRETO			

NOTA : EL PROYECTO VA A ENTREGAR UN AREA ADICIONAL A LAS QUE APARECEN EN EL DECRETO 0272 DE ABRIL 16 DE 2021 DE 1541,64M2

AREAS DE CESION 1 A 1	
Lote 1	2074.31
Lote 2	1877.15
Lote 3	1507.31
Lote 4	1098.61
Lote 5	331.05
TOTAL	6888.43
AREAS DE CESION 3 A 1	
Lote 1	12033.83
Lote 2	2640.07
Lote 3	267.8
Lote 4	71.79
Lote 5	50.95
Lote 6	21.33
TOTAL	15085.77

ETAPA	AREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE SERVICIOS
ETAPA 1	11622.78	COMERCIAL (C3-C4-C5) SERVICIOS (S1-S2-S3-S4-S5) EQUIPAMIENTOS (E1-E2-E3-E4)	COMERCIAL (C1-C2)	INDUSTRIAL (I1-I2) ESPECIALES ES1-ES2-ES3-ES5-ES6)	PARQUEADEROS-SERVICIOS CON VENTA DE CONSUMO DE LICOR-SERVICIO A LOS AUTOMOVILES Y MOTOCICLETAS (SOLO 1 POR ETAPA
ETAPA 2	7238.87				
ETAPA 3	13216.82				
ETAPA 4	2269.7				

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000151 de junio 13 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-40879
 ESTRATO 6
 SOLITUD NUEVA

ETAPA 5	13837.89	DE CONSTRUCCION DENTRO DE LA UNIDAD DE GESTION)
ETAPA 6	10150.63	
ETAPA 7	14252.58	
ETAPA 7A(SALA DE VENTAS)	285.54	
ETAPA 8	7888.78	
TOTAL	80763.59	

ETAPA	APROVECHAMIENTO MAXIMO POR ETAPA SEGÚN DECRETO 0272	AREA DE CESION REQUERIDA	AREA DE CESION REQUERIDA (PLANIMETRICA)	AREA DE CESION ADICIONAL (PLANIMETRICA)	AREA DE CESION E.P ADICIONAL TUNEL	RESERVA VIAL CARRERA 12	AFECCION VIAL CARRERA 11	AREA UTIL	TOTAL ETAPAS
ETAPA 1	5404.55	432.36	465.69	3409.65			2369.86	5377.58	11622.78
ETAPA 2	10657.6	852.61	2557.82				1887.42	2793.63	7238.87
ETAPA 3	19571.45	1565.72	2150.01	3291.96		348.64	743.91	6682.30	13216.82
ETAPA 4	9871.85	789.75				102.76		2166.94	2269.7
ETAPA 5	13770.81	1101.66	1152.31		540.16	87.59	1014.23	11043.60	13837.89
ETAPA 6	9533.34	762.67	2077.39			35	1754.33	6283.91	10150.63
ETAPA 7	17,640.19	1411.22	2302.69	1778.66		115.66	2172.16	7883.41	14252.58
ETAPA 7A (SALA DE VENTAS)	50	4.00				33.65		251.89	285.54
ETAPA 8	6500.21	520.02	1280.54			83.89	2230.11	4294.24	7888.78
TOTAL	93000	7440.00	11986.45	8480.27	540.16	807.19	12172.02	46777	80763.59

ETAPA	APROVECHAMIENTO MAXIMO POR ETAPA SEGÚN DECRETO 0272	AREA DE CESION SEGÚN DECRETO 0272	AREA DE CESION 1 A 1	AREA DE CESION 3 A 1 PLANIMETRICA	AREA DE CESION PONDERADA 3 A 1	AREA DE CESION 1 A 1 + 3 A 1 PONDERADA	AREA DE CESION ADICIONAL 1 A 1	AREA DE CESION ADICIONAL 3 A 1 PLANIMETRICA	AREA DE CESION ADICIONAL PONDERADA 3 A 1	AREA DE CESION ADICIONAL 1 A 1 + 3 A 1 PONDERADA
ETAPA 1	5404.55	432.36	415.70	49.99	16.66	432.36	358.15	3051.50	1017.17	1375.32
ETAPA 2	10657.60	852.61	N/A	2557.82	852.61	852.61		N/A		
ETAPA 3	19571.45	1565.72	1273.57	876.44	292.15	1565.72	1456.54	1835.42	611.81	2068.35
ETAPA 4	9871.85	789.75	789.75	N/A		789.75		N/A		
ETAPA 5	13770.81	1101.66	717.56	1152.31	384.10	1101.66		N/A		
ETAPA 6	9533.34	762.67	105.3	1972.09	657.36	762.67		N/A		
ETAPA 7	17690.19	1415.22	971.48	1331.21	443.74	1415.22	660.71	1117.95	372.65	1033.36
ETAPA 7A/(SALA DE VENTAS)	50	4.00								
ETAPA 8	6500.21	520	139.66	1140.88	380.29	520		N/A		
TOTAL	93000	7440.00	4413.02	9080.74	3026.91	7440	2475.40	6004.87	2001.62	4477.02

TOTAL AREA CESION 1 A 1 + 3 A 1 PONDERADO ETAPAS	7440
TOTAL AREA CESION 1 A 1 + 3 A 1 PONDERADO ETAPAS ADICIONAL	4477.02
TOTAL AREA DE CESION 1 A 1	6888.43
TOTAL AREA DE CESION 3 A 1	15085.77
TOTAL AREA DE CESION 1 A 1 Y 3 A 1	21974.20

REQUERIMIENTOS DE PARQUEADEROS

USO COMERCIAL PARQUEADEROS	1 XCADA 50M2 (NO HAY EXIGENCIA DE PARQUEADEROS PARA C1)
CARGUE Y DESCARGUE	C1 NO

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000151 de junio 13 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-40879
 ESTRATO 6
 SOLITUD NUEVA

	C2	TIPO LIVIANO 1 XCADA 80M2
	C3	TIPO MEDIANO 1 X CADA 300M2
	C4	TIPO PESADO 1 X CADA 1600M2
	C5	TIPO MEDIANO 1 X CADA 800M2

USO SERVICIOS PARQUEADEROS		1 XCADA 50M2 (NO HAY EXIGENCIA DE PARQUEADEROS PARA S1)
CARGUE Y DESCARGUE	S1	NO
	S2	NO
	S3	TIPO LIVIANO 1 X CADA 300M2
	S4	TIPO MEDIANO 1 X CADA 1200M2
	S5	TIPO PESADO 1 X CADA 1200M2

USOS DE ALTO IMPACTO DEL GRUPO DE SERVICIOS	PARQUEADEROS - SERVICIOS CON VENTA Y CONSUMO DE LICOR - SERVICIO A LOS AUTOMOVILES Y MOTOCICLETAS
---	---

SERVICIOS DE ALOJAMIENTO PARQUEADEROS	1 X CADA HABITACION Y 1 X CADA 50M2 DE USOS COMPATIBLES
---------------------------------------	---

USO INDUSTRIAL PARQUEADEROS		
	I1	NO
	I2	1 X CADA 200M2
USO INDUSTRIAL CARGUE Y DESCARGUE		
	I1	NO
	I2	TIPO LIVIANO 1 X CADA 200M2

USOS ESPECIALES PARQUEADEROS		
	ES1	1 X CADA 200M2
	ES2	NO
	ES3	DE ACUERDO A LA CAPACIDAD DEL ESTABLECIMIENTO MINIMO 1 X CADA 20 PERSONAS
	ES5	1 X CADA 200M2
	ES6	DEPENDIENDO DE SU ESCALA, URBANA, MUNICIPAL, METROPOLITANA O REGIONAL DEBERÁ CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS PREVISTOS PARA SUS RESPECTIVOS SUBGRUPOS E3 Y E4.
USOS ESPECIALES CARGUE Y DESCARGUE		
	ES1	TIPO PESADO 1 X CADA 1600M2
	ES2	TIPO PESADO 1 X CADA 1200M2
	ES3	1 X CADA 1600M2 DEPENDIENDO SU CLASIFICACION

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000151 de junio 13 del 2025

URBANIZACIÓN POR ETAPAS

RADICACIÓN No. 66001-1-22-40879
ESTRATO 6
SOLITUD NUEVA

	ES5	TIPO PESADO 1 X CADA 1200M2
	ES6	DEPENDIENDO DE SU ESCALA, URBANA, MUNICIPAL, METROPOLITANA O REGIONAL DEBERÁ CUMPLIR CON LOS REQUERIMIENTOS PREVISTOS PARA SUS RESPECTIVOS SUBGRUPOS E3 Y E4.

USO EQUIPAMIENTO PARQUEADEROS	1 XCADA 50M2 (NO HAY EXIGENCIA DE PARQUEADEROS PARA E1)	
CARGUE Y DESCARGUE	E1	NO
	E2	TIPO LIVIANO
	E3	TIPO MEDIANO 1 X CADA 1600M2
	E4	TIPO PESADO 1 X CADA 1600M2

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 junio 13 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704