

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115 URBANISMO POR ETAPAS

Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

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 23 DE 2006, POR EL DECRETO 664 DE 2012 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que 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 **Planteamiento Urbanístico General para el proyecto de Urbanización por Etapas** para la U.A.U 4 NORTE I.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 338 de 2022 – Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna 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. 000115** de Urbanismo por Etapas, para los siguientes 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

El cual constará de las siguientes etapas:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 - 6063359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115

URBANISMO POR ETAPAS

Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO											
ITEM	ETAPAS UAU 4	USO	EDIFICABILIDAD	N° DE VIVIENDAS	TOTAL HABITANTES (3,57 hab/viv)	CESIÓN EP POR USO RESIDENCIAL (4,2 m2/hab)	CESIÓN EP POR USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (8% m2)	ÁREA DE CESIÓN REQUERIDA DE ESPACIO PÚBLICO TOTAL (M2)	ÁREA DE CESIÓN DE EP ENTREGADA EN SUELO DE PROTECCIÓN (3:1)	ÁREA DE CESIÓN DE EP ENTREGADA EN SUELOS DIFERENTES A SUELOS DE PROTECCIÓN (EP 1 Y EP 2) PENDIENTE IGUAL O MENOR AL 25%	ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO ENTREGADA EN TERRENO CON PENDIENTE IGUAL O MENOR AL 25% (EP.3, EP.4, EP.5, EP.6 Y EP.7)
			COMERCIO-SERVICIOS								
1	AREA ETAPA 1-Bahia guacamayas	Comercio -Servicios	4338,4				347,072	347,072	1041,216	0	173,536
2	AREA ETAPA 2-El faro	Comercio -Servicios	10.500				840	840	2520,970	0	420
3	AREA ETAPA 3-El muelle	Comercio -Servicios	1.250				100	1224,55	1226,507	652,4	438,36
		Vivienda		75	267,75 Hab	1124,55					
4	AREA ETAPA 4-El muelle	Comercio -Servicios	1.250				100	1224,55	1434,050	869,75	0
		Vivienda		75	267,75 Hab	1124,55					
5	AREA ETAPA 5	Comercio -Servicios	2.500				200	649,82	1505,212	0	324,91
		Vivienda		30	107,10 Hab	449,82					
6	AREA ETAPA 6	Comercio -Servicios	661,6				52,928	52,928	158,781	0	26,464
TOTAL								4338,92	7886,736	1522,15	1383,27

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	4.338,40			115	5		
ÁREA ETAPA 2 El Faro	Comercio - Servicios	10.500,00			100	13		
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	Comercio - Servicios	1.250,00			25	2		
	Vivienda		7.000,00	75			75	15
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	Comercio - Servicios	1.250,00			25	2		
	Vivienda		7.000,00	75			75	15
ÁREA ETAPA 5	Comercio - Servicios	2.500,00			50	3		
	Vivienda		2.200,00	30			30	6
AREA ETAPA 6	Comercio - Servicios	661,60			7	1		
TOTALES		20.500,00	16.200,00	180	322	26	180	36

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
SUELOS DE PROTECCIÓN 2 Y ESPACIO PÚBLICO	7.886,74
SUELO DE PROTECCIÓN 3	3.235,97
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	26,46
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 4	173,54
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 5	420,00
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 6	324,91
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 7	438,36
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	2.572,31
ÁREA ÚTIL	16.830,18



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 - 6063359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115
URBANISMO POR ETAPAS
Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

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

RESUMEN DE ÁREAS PUG - UAU4	
ETAPA	ÁREA (M2)
ETAPA 1	13.856,30
ETAPA 2	11.411,06
ETAPA 3	8.238,997
ETAPA 4	8.868,76
ETAPA 5	5.762,78
ETAPA 6	2.337,42
SUELO DE PROTECCIÓN 1	1.466,52
SUELO DE PROTECCIÓN 3	3.235,97
HUMEDAL 1	985,11
HUMEDAL 2	125,35
TOTAL	56.288,25

ETAPA 1 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	13856,3	100,00%
2	AFECTACIONES	6604,85	47,67%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1041,216	7,51%



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115

URBANISMO POR ETAPAS

Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

	suelo de proteccion y espacio publico	1041,216	7,51%
2.3	SISTEMA VIAL POT	5563,634	40,15%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 1	1701,93	12,28%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 2	3020,45	21,80%
	V21 Avenida Tacurumbi	841,254	6,07%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	7251,45	52,33%
3.1	CESIONES	173,536	1,25%
	Espacio publico 4 en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1041,22 m2 entregados en suelo de proteccion).	173,536	1,25%
	Equipamiento colectivo	0	0,00%
4	AREA UTIL	7077,914	51,08%

ETAPA 2 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	11411,064	100,00%
2	AFECTACIONES	6975,044	61,13%
2.2	SUELO DE PROTECCION	2520,97	22,09%
	suelo de proteccion y espacio publico	2520,97	22,09%
2.3	SISTEMA VIAL POT	4454,074	39,03%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 1	2091,19	18,33%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 2	1848,141	16,20%
	V21 Avenida Tacurumbi	514,743	4,51%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	4436,02	38,87%
3.1	CESIONES	420	3,68%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 2520 m2 entregados en suelo de proteccion).	420	3,68%
	Equipamiento colectivo	0	0,00%
4	AREA UTIL	4016,020	35,19%



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 - 6063359704

Handwritten signature or initials in blue ink.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115
URBANISMO POR ETAPAS
Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

ETAPA 3 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	8238,9975	100,00%
2	AFECTACIONES	4450,146	54,01%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1226,507	14,89%
	suelo de proteccion y espacio publico	1226,507	14,89%
2.3	SISTEMA VIAL POT	3223,639	39,13%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 1	1721,54	20,90%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 2	1174,874	14,26%
	V21 Avenida Tacurumbi	327,225	3,97%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	3788,8515	45,99%
3.1	CESIONES	2162,76	26,25%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1716,45 m2 entregados en suelo de proteccion).	1090,76	13,24%
	Equipamiento colectivo	1072	13,01%
4	AREA UTIL	1626,092	19,74%

ETAPA 4 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	8868,7585	100,00%
2	AFECTACIONES	5734,499	64,66%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1434,05	16,17%
	suelo de proteccion y espacio publico	1434,05	16,17%
2.3	SISTEMA VIAL POT	4300,449	48,49%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 1	2711,79	30,58%
	Via nacional v-0 - Area de cesion 2	1242,577	14,01%



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 - 6063359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115

URBANISMO POR ETAPAS

Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

	V21 Avenida Tacurumbi	346,082	3,90%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	3134,2595	35,34%
3.1	CESIONES	1941,75	21,89%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1065,13 m2 entregados en suelo de proteccion).	869,75	9,81%
	Equipamiento colectivo	1072	12,09%
4	AREA UTIL	1192,510	13,45%

ETAPA 5 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	5762,78	100,00%
2	AFECTACIONES	3444,07	59,76%
2.2	SUELO DE PROTECCION	1505,212	26,12%
	suelo de proteccion y espacio publico	1505,212	26,12%
2.3	SISTEMA VIAL POT	1938,858	33,64%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 1	932,14	16,18%
	Vía nacional v-0 - Area de cesion 2	787,409	13,66%
	V21 Avenida Tacurumbi	219,309	3,81%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	2318,71	40,24%
3.1	CESIONES	753,22	13,07%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 1949,46 m2 entregados en suelo de proteccion).	324,91	5,64%
	Equipamiento colectivo	428,31	7,43%
4	AREA UTIL	1565,490	27,17%



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115
URBANISMO POR ETAPAS
Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

ETAPA 6 - UAU 4			
ID	DESCRIPCION	AREA TOTAL	%
1	AREA BRUTA (SEGÚN CERTIFICADOS DE TRADICIÓN)	2337,4164	100,00%
2	AFECCIONES	958,7874	41,02%
2.2	SUELO DE PROTECCION	158,78	6,79%
	suelo de proteccion y espacio publico	158,78	6,79%
2.3	SISTEMA VIAL POT	800,0074	34,23%
	Via nacional v-0 - Area de cesion	625,729	26,77%
	V21 Avenida Tacurumbi	174,278	7,46%
3	AREA NETA URBANIZABLE (UAU 1)	1378,629	58,98%
3.1	CESIONES	26,464	1,13%
	Espacio publico en pendiente menor o igual al 25%. (mas 158,78 m2 entregados en suelo de proteccion).	26,464	1,13%
	Equipamiento colectivo	0	0,00%
4	AREA UTIL	1352,165	57,85%



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	0	0	0
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	75	268	1072
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	75	268	1072

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 - 6063359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115 URBANISMO POR ETAPAS Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

ÁREA ETAPA 5	30	107	428,3
AREA ETAPA 6	0	0	0
TOTALES			2572,31

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	23,86%	323,020
ÁREA ETAPA 3 El Muelle	9,66%	130,792
ÁREA ETAPA 4 El Muelle	7,09%	95,916
ÁREA ETAPA 5	9,30%	125,917
AREA ETAPA 6	8,03%	108,758
TOTALES	100%	1353,70



- 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 cuarenta y cinco (45) días hábiles 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. 606 3354513 - 6063359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 000115
URBANISMO POR ETAPAS
Noviembre 8 de 2022

RADICACION No. 66001-1-2220492

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 noviembre 8 de 2022


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

