



- 8 FEB 2008

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1.997, de Desarrollo Físico Territorial, y del artículo 4 del Decreto Nacional 4300 de 2007, y

CONSIDERANDO

1. Que el Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, adoptó el plan parcial de Renovación Urbana denominado San José.
2. Que el área de intervención del Plan Parcial San José comprende 7 manzanas que involucran inmuebles cuya propiedad es ejercida por particulares y, desde luego, incluyó además los respectivos espacios públicos y, en especial, los bienes de uso público -vías- que la rodean.
3. Que, igualmente, el área de intervención precitada se dividió en 4 unidades de actuación, manteniendo la estructura de las manzanas existentes para las identificadas como manzanas 209 y 211, tal como lo indica el plano No. 02 del documento técnico de soporte original del Plan, e integrándose las manzanas 207 y 208 a través de plataforma de espacio público y las manzanas 212 y 213 se integran completamente.
4. Que conforme al Plan de Ordenamiento vigente (configurado particularmente por los Acuerdos Municipales 18 de 2000 y su modificatorio acuerdo 23 de 2007), para el sector involucrado aún se establece como tratamiento urbanístico aquel de renovación urbana y la forma de desarrollo sólo puede realizarse por medio del instrumento de planificación complementaria denominado Plan Parcial. Así lo disponen los artículos 238, 241, 311 y 312 del Acuerdo 18 de 2000 y 410 y 411 del Acuerdo 23 de 2006, entre otros aún vigentes.
5. Que se hace necesario modificar el Acuerdo Municipal número 29 de Abril 7 de 2006, en sus contenidos de articulado, documento técnico y planos, como quiera que la consideración actual para la gestión del plan parcial implica el desarrollo de proyectos puntuales que obran como unidades de gestión y que, debido a la configuración actual de las unidades de actuación, imposibilitan el avance para la materialización de actuaciones urbanísticas que asuman los repartos de cargas y beneficios asumidos para la generalidad del Plan parcial.
6. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 posterior a la adopción del Plan Parcial



DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

Territorial, el que establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la definición de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

7. Que se hace evidente que los Planes Parciales son instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permitan la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

8. Que las anteriores connotaciones de desarrollo obligan a que su ejecución esté sujeta a las políticas del suelo, al mercado inmobiliario y a la satisfacción equitativa de los propósitos de los promotores o gestores, puesto que todo plan parcial, especialmente aquellos de iniciativa privada, dependen específicamente de la capacidad de gestión del suelo que tenga su promotor y de la posibilidad de responder en él, las necesidades inmobiliarias del mercado y de los inversionistas que permitan su implementación.

9. Que para el caso del plan parcial **SAN JOSÉ**, es necesario proponer una revisión de algunos elementos de su estructura urbana y de gestión, puesto que desde su aprobación hasta la fecha, las dinámicas inmobiliarias en la ciudad han cambiado de manera radical y su desarrollo deberá estar sujeto a la posibilidad de gestión del suelo, de los nuevos usos según los existentes y tendencias de la zona, de la materialización de proyectos que atiendan los propósitos particulares de los gestores, de la obtención efectiva de réditos por vía de cargas urbanísticas y de la inversión que por vía de estos componentes asegura el desarrollo del plan.

10. Que conforme a lo anteriormente expresado, debe plantearse entonces una revisión del Plan vigente, puesto que la concepción original varía en ciertos modelos con las tendencias actuales de implementación de la zona, así mismo como la idea de vincular nuevos usos según los existentes y dar respuestas más acordes al mercado inmobiliario, lo cual se pretende lograr con la propuesta esencial de, respetando los contenidos esenciales del Plan Parcial vigente, proponer la división una de sus unidades de actuación en tres unidades, y realizando un nuevo reparto de las cargas y beneficios del área de intervención. Siempre buscando la equidad social y el desarrollo integral de la ciudad.

11. Que de acuerdo a los procesos de concertación y participación de propietarios y sociedad civil dentro de la ejecución de las diferentes unidades de actuación, es necesario reevaluar las condiciones y potencialidades del plan con el fin de



9 FEB 2006

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ "

permitir desarrollados acorde a las necesidades de la zona y del Plan Parcial, así como de sus promotores.

12. Que con fundamento en las consideraciones explicadas, el Alcalde Municipal, facultado como está por la ley,

DECRETA

ARTICULO 1.- MODIFICASE el literal B del artículo 13 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

B. NUEVO ESPACIO PUBLICO

La propuesta es realizada con una serie de espacios públicos como un parque pasivo (1168.45 m2 según cuadro NO. 2 presente decreto), en la Unidad 1B entre la calle 17 y la avenida ferrocarril, el cual converge actividades comerciales y de servicios mostrándose como un nodo importante del plan parcial.

Esta plaza estará de igual forma vinculada con otro elemento urbano el cual es el patio central centro empresarial (UAU 1A), (2168.97 m2 según cuadro NO. 2 presente decreto), consolidándose como punto de reunión y de congregación de toda una actividad de negocios y comercio, articulándose al sistema de espacios públicos del plan parcial ciudad victoria por medio de tratamientos de textura y amoblamiento para relacionarse con todo el sistema del parque lineal Egoyá.

Para la integración de estas dos plazas se plantea un puente público que permitirá una relación peatonal a nivel por los nuevos espacios públicos que genera el proyecto, buscando optimizar el espacio público en esta unidad de actuación. Esta plataforma hará parte del sistema.

Otro componente integrador es el puente peatonal entre las plazas : plaza en la Unidad de Actuación manzana 208 y la Unidad de actuación manzana 209, el cual es un elemento de tejido urbano, junto con el puente peatonal ciudad victoria para superar los fuertes flujos vehiculares que presenta la Avenida del Ferrocarril, posibilitando la movilidad continua del peatón entre los sectores del Plan Parcial Ciudad Victoria y San José.

A continuación se presenta el plano de análisis de las espacialidades públicas generadas por el plan parcial para las unidades de actuación 1A, 1B y 1C, además de incluir las de las unidades 2,3 y 4 que ya fueron decretadas y que no han



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

129

FEB 2008

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

sufrido modificación alguna. Para realizar un análisis completo de las seis unidades de actuación:

CUADRO DE ANALISIS DE AUMENTO DE ESPACIO PUBLICO										
Unidad	Area Total	Area Neta existente	Area pública existente	Areas manejo especial	Area neta propuesta 1 piso	Area pública aportada nueva parques	Area pública Total Espacio Publico	Indice neto Construcción Máximos	Metros 2 constribles	
UNIDAD 1A	Renovación	4.950.33	4.198.00	1.031.44	-	2.592.58	2.158.97	3.200.41	7.32	18.801.00
UNIDAD 1B	Renovación	2.234.68	1.860.00	674.68	-	795.78	1.186.45	2.043.13	7.32	3.104.98
UNIDAD 1C	Renovación	2.896.01	1.908.00	1.492.01	-	1.600.86	1.265.81	2.785.62	7.32	5.771.91
UNIDAD 2	Renovación	2.698.57	1.558.00	1.912.84	-	2.000.00	-	1.912.84	1.00	2.000.00
UNIDAD 3	Renovación	8.749.55	6.411.00	4.192.33	3.161.06	1.636.66	1.380.63	5.572.96	3.48	5.793.17
UNIDAD 4	Renovación	7.543.40	4.983.00	4.514.63	-	2.523.00	1.940.55	6.455.16	5.56	14.016.98
Total		29.276.64	20.808.00	14.016.93	3.161.06	11.148.69	7.924.41	21.840.34		60.387.21
Porcentajes		100.00	71.42%	47.86%	10.80%	38.08%	27.07%	74.94%	Indice A.B	1.72
									Indice A.N	4.62

Cuadro No. 2 Análisis de Aumento del espacio Publico

ARTICULO 2.- MODIFICASE el artículo 15 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

Este Plan Parcial se caracteriza por tener en materia vial las principales arterias de ciudad, convirtiéndose en el "punto cero" de la región en materia de movilidad vehicular y, para el área involucrada, se constituye a partir de los siguientes criterios, así:

A. SISTEMA DE MOVILIDAD MUNICIPAL Y REGIONAL

A.1. El sector del Plan Parcial es el "Punto Central" de la ciudad de Pereira, donde convergen importantes vías regionales: La avenida ferrocarril, en el costado oriental, directamente conectada con el viaducto y a través de la cual se establece la relación con el municipio de Dosquebradas y con la ciudad y la región; La calle 17, en el costado sur, vía de interconexión con las ciudades de Armenia y Bogotá; y la avenida 30 de agosto, que es el principal eje de interconexión con las ciudades de Cartago y Cali. El punto de confluencia de estos ejes es exactamente la intersección (glorieta) de la gobernación, localizada al sur del área del plan.

A.2. Estas tres vías, que constituyen parte fundamental del sistema estructural vial de la ciudad, inciden de manera directa en el área del plan, toda vez que se constituyen en bordes del centro expandido debiendo ser concebidas, en una nueva óptica estructural, como elementos integradores y articuladores entre el centro tradicional y las denominadas áreas pericentrales.

Por sus características de capacidad y condiciones de fluidez con pocas intersecciones viales, permiten agilidad en la relación vehicular entre el habitante y la ciudad, funcionando como columna vertebral de los ejes Estructurantes de la ciudad.

A.3. Dentro del decreto 3991 de 2000 se propone para la avenida del ferrocarril, en el tramo del plan parcial San José, una sección que incluye calzada de servicio que como tal se viene presentado desde la calle 14 hasta antes de la calle 16, ya



8 FEB 2008

ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

que se ve interrumpida para dar paso a la salida de los vehículos que descienden de la calle 16 ; la aparición de esta vía de servicio en el tramo entre la carrera 12 hasta la carrera 13 implica hacer un puente sobre la calle 17 para permitir el flujo continuo de esta calzada. Por lo anterior, la propuesta de la calzada de servicio no se ejecutara dentro de este tramo en el plan parcial.

A.4. Tanto para acceder al plan parcial como a uno de sus proyectos (Centro Internacional Eje Cafetero), las rutas más lógicas desde el centro serán por la calle 18 y la calle 14, igualmente la avenida del Ferrocarril de oriente a occidente aprovechando la calzada de servicio existente para acceder por la carrera 12, suprimiendo el retiro en la manzana 208 para tal sección, puesto que los accesos a esta manzana y al proyecto Centro Internacional Eje Cafetero se realizarán sobre la carrera 12, convirtiéndose en el lobby de los dos proyectos, a sabiendas de que la intersección actual esta funcionando acorde con la dinámica vial del sector.

A.5. Desde el sur de Pereira se tomaría la calle 17 para llegar al proyecto Centro Internacional Eje cafetero que contiene la plaza de la manzana 207 y llegar a la plaza de la Unidad de Actuación Manzana 208, siguiendo por este mismo eje vial hasta interceptarse con el centro cultural metropolitano.

ARTICULO 3.- MODIFICASE el artículo 18 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES

Para la conexión telefónica de los proyectos del Plan Parcial, cada una de las unidades deben comunicar sus strip telefónicos con las cámaras relacionadas a continuación, ello se hará por medio de dos ductos de dos pulgadas de diámetro, así:

Unidad de Actuación	Cámara telefónica	Ubicación
1a-1b-1c (manzanas 207 – 208)	C98*	Cra 12 costado occidental de la calle 17 esquina
	C93	Cra 12 costado oriental calle 17 esquina.
2 (manzana 209)	C6	Calle 16 con avenida Circunvalar esquina



8 FEB 2008

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

Las unidades de actuación requieren para poder desarrollar su potencial asignado de edificabilidad a través de la renovación, de la integración de todos los predios que las conforman y el diseño y gestión de un solo proyecto de urbanización y construcción por unidad de actuación mediante una única licencia de urbanismo, de forma tal que los predios podrán ser integrados mediante la utilización de una Unidad de Actuación Urbanística utilizando los instrumentos determinados para tal caso en la Ley 388 de 1997 o a través de la asociación de sus propietarios a mecanismos tales como la Fiducia, la constitución de Empresas o sociedades.

ARTICULO 7.- MODIFICASE el artículo 35 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

Las Unidades de Actuación poseen la siguiente composición de inmuebles a integrar o asociar de diferentes propietarios para poder gestionar el proceso de urbanización y construcción permitido en cada una de ellas.

UNIDAD DE ACTUACION 1A			
MANZANA 207			
UNIDAD	PREDIO	CODIGO CATASTRAL	AREA
1	K 12 17 41	010502070002000	455
1	C 17 12 08	010502070003000	846
1	C 17 12 10 14	010502070004000	215
1	C 17 12 18	010502070005000	252
1	C 17 12 40 48	010502070006000	648
1	C 17 12 52	010502070007000	206
1	C 17 12 60 64	010502070008000	141
1	K 13 17 26 34	010502070011000	1,079
1	C 17 12 66 82	010502070026000	346
			4,188.00

UNIDAD DE ACTUACION 1B			
MANZANA 208			
UNIDAD	PREDIO	CODIGO CATASTRAL	AREA
1	K 12 16 39 45 C 17 12 01 17	290-004445/99	314
1	K 12 16 23 L 1	290-0068813-92	110
1	K 12 16 B 42	290-0002106-77	112
1	C 17 12 7 /77	290-0023030-80	83
1	C 17 12 65/67	290-0017298-91	90
1	C 17 12 57 61	102000800371591985	138



8 FEB 2008

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

1	C 17 12 51 55	290-0003106-86	125
1	C 17 12 43 47	290-0026629-99	104
1	C 17 12 37 41	290-0024436-99	237
1	C 17 12 35	105003401458635464	103
		Informacion faltante desde el decreto original 229 de 2006	
1	C 17 12 21 29		122
1	K 12 16 17 LOCAL 2	290-006881-88	68
1	K 12 16 13 LC 3	290-0068815-94	71
1	A 30 DE AGOSTO 12 26 L 4	290-0068816-99	114
1	A 30 DE AGOSTO 12 32 L 5	290-0068817-88	65
1	A 30 AGOSTO 12 36 L 6	290-0068818-93	4
			1,860.00

UNIDAD DE ACTUACION 1C			
MANZANA 207			
UNIDAD	PREDIO	CODIGO CATASTRAL	AREA
1	K 12 17 51 L 1 CC METRO PUNTO	010502070001901	73
1	C 18 12 71 79	010502070012000	1,244
1	K 12 17 57 L 2 CC METRO PUNTO	010502070013901	52
1	K 12 17 61 L 3 CC METRO PUNTO	010502070014901	51
1	K 12 17 67 L 4 CC METRO PUNTO	010502070015901	40
1	K 12 17 71 L 5 CC METRO PUNTO	010502070016901	79
1	C 18 12 15 L 6 CC METRO PUNTO	010502070017901	40
1	C 18 12 21 L 7 CC METRO PUNTO	010502070018901	39
1	C 18 12 19 ST 7A CC METROPUNTO	010502070019901	32
1	C 18 12 27 L 8 CC METRO PUNTO	010502070020901	52
1	C 18 12 29 ST 8A CC METRO PUNTO	010502070021901	39
1	C 18 12 33 L 9 CC METRO PUNTO	010502070022901	45



8 FEB 2008

ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE 129

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

1	C 18 12 31 ST 9A CC METROPUNTO	010502070023901	33
1	C 18 12 37 L 10 CC METRO PUNTO	010502070024901	51
1	C 18 12 39 ST 10A CC METRO PUNTO	010502070025901	38
			1,908.00

ARTICULO 8.- MODIFICASE el artículo 36 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

La cuantificación de los derechos o beneficios potenciales a construir en cada unidad de actuación, se basa en primera instancia en la cantidad de suelo e inmuebles construidos actualmente, que deberán ser aportados a las integraciones o asociaciones dándole un peso relativo por lote y por unidad de actuación en el conjunto del plan parcial, que ilustra el siguiente cuadro .

Cuadro No. 4 CUANTIFICACION DE DERECHOS ORIGINALES POR INMUEBLES ACTUALES EN LAS UNIDADES 1A-1B y 1C DE ACTUACIÓN

CUANTIFICACION DE DERECHOS ORIGINALES POR INMUEBLES ACTUALES EN CADA UNIDAD DE GESTION				
	NUMER O DE PREDIO S	AREA NETA EXISTENT E	INDICE CONST. PONDERAD O	AREA CONSTRUID A
UNIDAD 1A	9.00	4188.00	0.994	4162.87
UNIDAD 1B	16.00	1860.00	0.994	1848.84
UNIDAD 1C	15.00	1908.00	0.994	1896.55

ARTICULO 9.- MODIFICASE el artículo 38 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

CARACTERISTICAS GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1A.

Se propone sobre esta área desarrollar un proyecto inmobiliario que pueda contener usos de prestación de servicios empresariales, financieros, institucionales, de cultura, de entretenimiento y de comercio y se consolide como un icono de la arquitectura en la ciudad, vinculando diferentes actividades comerciales y de servicios que garanticen una funcionalidad de gran nivel para la población aferente el Plan y a todo el centro tradicional de la ciudad. Con una ocupación máxima del 80.0% del área neta y una edificabilidad asignada en el cuadro del artículo 42 del decreto 229 de 2006, cumpliendo de manera autónoma



"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

con su cesión obligatoria para espacios públicos. Sus cargas estarán representadas en la intervención de los grupos poblacionales, las vías, los servicios públicos y el desarrollo del plan parcial (consultoría y diseños).

ARTICULO 10.- ADICIONASE el artículo 38A al Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, que consagra el siguiente contenido:

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1B.

Se propone sobre esta unidad de actuación el desarrollo de un espacio publico importante, soportado sobre una infraestructura que podrá ser con usos comerciales y de servicios, institucional, empresarial, cultural y/o de servicios que complementen la actividad de la UAU 1A, y que pretende consolidarse con otra zona de servicios y oficinas que garanticen una cobertura para toda la ciudad. Con una ocupación máxima del 80.0% del área neta y una edificabilidad asignada en el cuadro del artículo 42 del decreto 229 de 2006, cumpliendo de manera autónoma con su cesión obligatoria para espacios públicos. Sus cargas estarán representadas en la intervención de los grupos poblacionales, las vías, los servicios públicos y el desarrollo del plan parcial (consultoría y diseños).

ARTICULO 11.- ADICIONASE el artículo 38B al Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, que consagra el siguiente contenido:

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1C.

Se propone sobre esta unidad de actuación la consolidación de la actividad comercial desarrollada por el centro comercial metro punto y el desarrollo de proyectos inmobiliarios para oficinas, institucional y/o hoteles o similares que fortalezcan la demanda de la población que utilizara toda la infraestructura del sector. Con una ocupación máxima del 80.0% del área neta y una edificabilidad asignada en el cuadro del artículo 42 del decreto 229 de 2006, cumpliendo de manera autónoma con su cesión obligatoria para espacios públicos. Sus cargas estarán representadas en la intervención de los grupos poblacionales, las vías, los servicios públicos y el desarrollo del plan parcial (consultoría y diseños).

ARTICULO 12.- MODIFICASE el artículo 43 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

La identificación de las áreas netas habla del cuadro 18 del artículo 42 del decreto 229 de 2006 sobre las cuales se asigna la edificabilidad, ha sido establecida a



8 FEB 2008

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

partir de la simulación económica y financiera, principalmente con el fin de ubicar las áreas construidas con mayor riesgo en el retorno de la inversión y el cumplimiento y conformación del sistema de espacios públicos preestablecido a partir del modelo territorial explicado.

ARTICULO 13.- MODIFICASE el artículo 44 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

La edificabilidad específica y por usos asignada a las unidades de actuación, es la siguiente:

Cuadro No. 5 Edificabilidad específica por uso en cada Unidad de actuación

Para vivienda:

UNIDADES	AREA BRUTA	% AREA BRUTA	UNID. VIV.	POBLACION/UNID. 0.97 hab/viv	No. Pisos Vivienda	AREA CONSTRUIDA VIVIENDA M2
UNIDAD 1A	4,950.33	16.9	12.0	42.8	20.00	547.2
UNIDAD 1B	2,234.68	7.6	-	-	5.00	-
UNIDAD 1C	2,898.01	9.9	-	-	15.00	-
UNIDAD 2	2,899.67	9.9	-	-	-	-
UNIDAD 3	8,749.55	29.9	-	-	-	-
UNIDAD 4	7,543.40	25.8	98.0	349.9	-	11,493.0
TOTALES	29275.64	100.00	110.00	392.70	-	12040.20

Para comercio y servicios:

UNIDADES	AREA BRUTA	% AREA BRUTA	AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS
UNIDAD 1A	4,950.33	16.9	19253.89
UNIDAD 1B	2,234.68	7.6	3104.08
UNIDAD 1C	2,898.01	9.9	5771.91
UNIDAD 2	2,899.67	9.9	2000.00
UNIDAD 3	8,749.55	29.9	2199.00
UNIDAD 4	7,543.40	25.8	2523.00
TOTALES	29275.64	100.00	34851.88

ARTICULO 14.- MODIFICASE el artículo 45 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

El área definida para comercio y servicios dentro del plan parcial alcanza los 30248.65 m2 y el área destinada para vivienda, equivale a 12040.20 m2, de los cuales se pueden determinar cerca de 110 unidades habitacionales y unas plataforma de comercio y servicios que seran el principal uso dentro del plan. Además con dichas áreas se calculan la liquidación de las cesiones obligatorias



8 FEB 2006

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

para espacio publico y equipamientos colectivos, que por estar ubicados en tratamiento de renovación urbana y según las condiciones del POT (acuerdo 23 de 2006) podrán compensarse y entregarse en el mismo sitio, pero además podrán destinarse todas para la construcción de espacio publico.

ARTICULO 15.- MODIFICASE el artículo 48 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

ANALISIS DE AREAS DE CESION OBLIGATORIA PARA ESPACIO PÚBLICO Y PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS:

ESPACIO PÚBLICO:

A continuación se presenta el análisis de las cargas generadas por espacio público para el plan parcial san José en cada unidad de actuación urbanística, definiendo para los usos de vivienda y de comercio y servicios el área total a ser compensada por el Plan.

Cuadro No. 6 Análisis de Cargas Generadas

ANALISIS DE VIVIENDA PLAN PARCIAL SAN JOSÉ								
UNIDADES	AREA NETA	% AREA BRUTA	ALTURA EN PISOS	AREA VIVIENDA	UNID. VIV	POBLACION/ UNID. 3.57 hab/viv	AGO EXIG. POT. E.P. (INVEL. I, II Y III)	AGO POT EXIG EQUIP. HAB
UNIDAD 1A	4188.00	14.3	20.0	647.2	12.00	42.54	39.98	124.24
UNIDAD 1B	1908.00	6.5	20.0	-	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD 1C	1860.00	6.4	20.0	-	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD 2	1558.00	5.3	1.0	-	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD 3	6411.00	21.9	2.0	-	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD 4	4983.00	17.0	8.0	11,493.0	98.00	349.86	0.00	6.00
AREA ESPACIADADES PUBLICAS	8367.84	28.6	-	-	-	-	734.71	1014.69
TOTALES	29276.64	100.00	-	12040.20	110.00	392.70	824.67	1138.83

UNIDADES	AREA NETA	% AREA BRUTA	AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CESION DEL 8% DE AREA CONSTRUIDA
UNIDAD 1A	4188.00	14.3	19253.69	1540.31
UNIDAD 1B	1908.00	6.5	3104.08	248.33
UNIDAD 1C	1860.00	6.4	5771.91	461.75
UNIDAD 2	1558.00	5.3	2000.00	160.00
UNIDAD 3	6411.00	21.9	2199.00	175.92
UNIDAD 4	4983.00	17.0	2523.00	201.84
AREA SISTEMA ESPACIO PUBLICO	8367.84	28.6	-	-
TOTALES	29276.64	100.00	34881.68	2788.16

De lo anterior se puede concluir que el plan parcial genera una población de 393 prs, y que por ende debe compensar como áreas de cesión obligatoria 824.67 m2 para espacio publico y 1138.83 m2 para equipamientos colectivos, que en este caso específico del plan parcial san José, serán destinadas para la construcción de espacios públicos que respalden las diferentes actividades de comercio, vivienda y servicios que se generan en la diferentes unidades de actuación.

Para el tema de las plataformas comerciales, la cesión se calculo en base a las áreas de construcción, de lo cual se calcula que la cesión para espacio publico de la plataforma comercial y de servicios del plan llega a los 2419.89 m2.



FEB 2008

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

TOTAL DE CESIONES PLAN PARCIAL SAN JOSE	
NUMERO DE HABITANTES	392.70
VIVIENDA	
CESION DE E.P.	824.67
CESION PARA E.P.	
CESION PARA E.P.	2419.89
TOTAL CESIONES	3244.56

Cuadro No. 7 cesiones para E.P.

TOTAL DE CESIONES PLAN PARCIAL SAN JOSE	
NUMERO DE HABITANTES	392.70
VIVIENDA	
CESION DE EQUIP.	1138.83
CESION PARA EQUIP.	
CESION PARA EQUIP.	0.00
TOTAL CESIONES	1138.83

Cuadro No. 8 cesiones para Equipamientos colectivos

La cesión total definida como carga dentro del plan parcial equivale a 4389.39 m2, siendo el resultado de la suma de la cesión para espacio publico y la de equipamiento colectivo. Comparando los requerimientos de cesiones desarrollados por el plan, con las espacialidades generadas por la propuesta urbana se generan cerca de 7924.41 m2 y tendríamos un excedente de 3541.02 m2 de espacialidades publicas generadas. Lo cual representa que esto puede compensar que existan mayores cesiones en algunas unidades de actuación y menores en otras.

Cuadro No. 9 Ubicación de E.P.

UBICACIÓN ESPACIO PUBLICO PLAN PARCIAL SAN JOSE	
UNIDAD 1A	2168.97
UNIDAD 1B	1168.45
UNIDAD 1C	1265.81
UNIDAD 2	0.00
UNIDAD 3	1380.63
UNIDAD 4	1940.55
AREA DESARROLLADA DE ESPACIO PUBLICO	7924.41
AREA DE CESION A ENTREGAR	4383.39
EXCEDENTE DE ESPACIOS PUBLICOS	3541.02

ARTICULO 16.- MODIFICASE el cuadro del numeral 2 del artículo 54 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:



- 8 FEB 2006

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

VIAS	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	VALOR TOTAL
Vias colectoras	150	2.142.000,00	342.720.000,00
PUENTE PEATONAL	1	453.000.000,00	453.000.000,00
	0	-	-
	0	-	-
			795.720.000,00

ARTICULO 17.- MODIFICASE el artículo 55 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

De los anteriores cuadros se consolida que las cargas totales ascienden a la suma de 2.861.32 S.M.M.L. que se distribuyen, en términos relativos, de la siguiente manera: en la intervención por grupo poblacional, equivale al 9.77 % del total de las cargas del plan; las vías equivalen al 47.77% del total de las cargas; los servicios públicos equivalen del total de las cargas un 2.79%; y los costos del desarrollo del plan parcial (consultorías y diseños) equivalen al 39.67% del total de las cargas.

ARTICULO 18.- MODIFICASE el artículo 56 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

SIMULACIÓN FINANCIERA GLOBAL.

De manera simultánea al reparto de cargas y de beneficios se ha realizado la simulación financiera por unidad que tiene por objeto determinar si las potenciales operaciones inmobiliarias a realizar en cada unidad de gestión, son factibles y qué volumen de utilidad arrojan, de forma tal que se establezca una primera simulación de costos y ventas que aseguren en un mercado activo la posibilidad real de acometer los proyectos.

La simulación utiliza el sistema convencional de cuantificar gastos directos e indirectos de urbanismo y construcción, ventas generales y obtención de una potencial utilidad, a partir de los cuadros que se presentan a continuación:

UNIDAD DE ACTUACION 1A

DATOS GENERALES			
ÁREA DE LOTE M²		4,188.00	
ÁREA TTAL CONST M² COMPARABLE		19,801.09	4.73
ÁREA NETA VENDIBLE		15,176.57	
ANÁLISIS DE VENTAS VS. COSTOS			
VALOR M² PROMEDIO VENTAS	\$ 1,965,620	29,831,377,979.48	
TOTAL VENTAS		\$ 29,831,377,979	
COSTOS DIRECTOS	\$ 856,276	\$ 16,955,198,141	56.84%
COSTOS INDIRECTOS		\$ 3,160,086,257	18.64%
COSTOS FINANCIEROS		\$ 70,887,527	0.24%
COSTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 2,254,324,212	7.56%
COSTO DE VENTAS		\$ 894,941,339	3.00%
COSTO DE URBANISMO		\$ 353,662,583	
TOTAL COSTOS		\$ 23,689,100,060	79.41%
UTILIDAD		\$ 6,579,765,358	12.00%
VALOR LOTE		\$ 2,562,512,562	8.59%
VALOR M² TERRENO		\$ 611,870	

Handwritten signature or initials



8 FEB 2006

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

UNIDAD DE ACTUACION 1B

DATOS GENERALES			
AREA DE LOTE M ²		1,860.00	
AREA TTAL CONST M ² COMPARABLE		3,104.08	1.67
AREA NETA VENDIBLE		2,172.86	
ANÁLISIS DE VENTAS VS. COSTOS			
VALOR M ² PROMEDIO VENTAS	\$ 3,421,188	7,433,749,851.28	
TOTAL VENTAS		\$ 7,433,749,851	
COSTOS DIRECTOS	\$ 856,276	\$ 2,657,949,206	35.76%
COSTOS INDIRECTOS		\$ 534,251,030	20.10%
COSTOS FINANCIEROS		\$ 7,703,617	0.10%
COSTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 573,022,363	7.71%
COSTO DE VENTAS		\$ 223,012,496	3.00%
COSTO DE URBANISMO		\$ 157,070,775	
TOTAL COSTOS		\$ 4,153,009,487	55.87%
UTILIDAD		\$ 882,049,983	12.00%
VALOR LOTE		\$ 2,388,690,383	32.13%
VALOR M ² TERRENO		\$ 1,284,242	

UNIDAD DE ACTUACION 1C

DATOS GENERALES			
AREA DE LOTE M ²		1,908.00	
AREA TTAL CONST M ² COMPARABLE		5,771.91	3.03
AREA NETA VENDIBLE		3,685.74	
ANÁLISIS DE VENTAS VS. COSTOS			
VALOR M ² PROMEDIO VENTA	\$ 2,598,318	9,576,717,293.94	
TOTAL VENTAS		\$ 9,576,717,294	
COSTOS DIRECTOS	\$ 856,276	\$ 4,942,348,041	51.61%
COSTOS INDIRECTOS		\$ 920,440,970	18.62%
COSTOS FINANCIEROS		\$ 35,034,264	0.37%
COSTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 733,886,500	7.66%
COSTO DE VENTAS		\$ 287,301,519	3.00%
COSTO DE URBANISMO		\$ 161,124,214	
TOTAL COSTOS		\$ 7,080,135,508	73.93%
UTILIDAD		\$ 1,149,205,073	12.00%
VALOR LOTE		\$ 1,347,375,711	14.07%
VALOR M ² TERRENO		\$ 706,172	



DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

Con los anteriores valores observamos la viabilidad de cada una de las unidades, donde la utilidad es acorde con el mercado, el precio de venta promedio de cada unidad es igualmente acorde con las ofertas actuales y la estructura de costos se ajusta a los planteamientos ofrecidos dentro del producto inmobiliario. El valor de los lotes equivalen a los precios actuales de ventas y compras realizadas hasta el momento. Concluyendo por si mismo la realidad del mercado.

El precio de la tierra de la unidad 1B obedece a que es esta unidad existe actualmente dos construcciones activas económicamente, con rentas y edades que no sobre pasan 15 años de construidas, esto explica el valor diferencial con respecto a las demás unidades.

ARTICULO 19.- MODIFICASE el artículo 57 del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006, el cual quedará así:

Con la información precitada, se organiza la participación relativa en utilidades de cada una de las unidades para hacer el reparto de cargas, las cuales están explicadas en los siguientes cuadros:

Observamos la participación de su construibilidad en cada unidad.

UNIDAD DE ACTUACION	A	B	%
	EGRESOS	INGRESOS	
1A	\$ 27,268,865,417	\$ 29,831,377,979	63.69%
1B	\$ 5,045,059,469	\$ 7,433,749,851	15.87%
1C	\$ 8,229,341,583	\$ 9,576,717,294	20.44%
	40,543,266,468.92	46,841,845,124.70	100%

Su participación con respecto al volumen de ingresos de cada unidad.

UNIDAD	DIFERENCIA	%
		utilidades
1	\$ 3,015,903,055	58.05%
4	\$ 1,420,285,348	27.34%
3	\$ 516,121,019	9.93%
2	\$ 242,900,000	4.68%
	0%	
	0%	
	5,195,209,421.83	100%



ALCALDIA DE PEREIRA

DECRETO No. DE DE

129

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

C		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	DIFERENCIA	%
	sin incluir el lore	
1ª	\$ 2,562,512,562	40.68%
1B	\$ 2,388,690,383	37.92%
1C	\$ 1,347,375,711	21.39%
	6,298,578,655.78	100%

La participación con relación a la diferencia entre ingresos y egresos igual a las utilidades es el punto medio entre los anteriores criterios

%		Cargas a distribuir en función de ingresos - egresos
UNIDAD		
1(a-b-c)	57,55%	671.857.571,63
4	27,10%	316.399.250,14
3	10,71%	125.051.954,76
2	4,64%	54.111.223,46
	0%	-
	0%	-
	100%	1.167.420.000,00

Cada unidad debe asumir como carga los datos expresados en el anterior cuadro, los cuales corresponde a cada uno de los ítems expresados anteriormente, que para el efecto de las unidades 1ª, 1b y 1c se desagrega de la siguiente manera:

Unidad de Actuación	carga a distribuir
1A	\$ 353,662,583
1B	\$ 157,070,775
1C	\$ 161,124,214
TOTAL	\$ 671,857,572



8 FEB 2006

ALCALDIA DE PEREIRA

129

DECRETO No. DE DE

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL NUMERO 229 DE ABRIL 7 DE 2006, QUE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ."

La distribución de las cargas para las unidades 1A, 1B y 1C, se estima conforme a valores del año 2006, por lo que el total estimado de 671.857.572 representan 1646,71 salarios mínimos y, para el momento de su liquidación, se tendrá en cuenta su valor representativo en salarios mínimos mensuales vigentes

ARTICULO 20.- MODIFICASE los contenidos correspondientes del documento técnico soporte del Decreto Municipal número 229 de Abril 7 de 2006 conforme a lo dispuesto por el presente decreto.

ARTICULO 21: El presente decreto rige a partir de su expedición y publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Pereira a los

8 FEB 2006

ISRAEL LONDOÑO LONDOÑO

Alcalde Municipal

LILIANA VALENCIA LOPEZ

Secretaria Jurídica

JESUS SALDARRIAGA GAVIRIA

Secretario de Planeación Municipal

Revisión Legal Secretaria Jurídica

ORLANDO BEDOYA GIRALDO

Director Operativo