

## **POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**, En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las asignadas por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 388 de 1997 y de los Acuerdos Municipales 18 de 2000 y 23 de 2006,

### **CONSIDERANDO:**

Que la Alcaldía de Pereira por medio de la Secretaría de Planeación, presentó el documento técnico de soporte, el borrador del decreto y los planos de diagnóstico de la formulación de la modificación al Plan Parcial denominado "PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA", a fin de verificarse el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Que corresponde a la Secretaría de Planeación en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, revisar los proyectos de Planes Parciales con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad.

Que el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece una etapa de información pública, citación a propietarios y vecinos para que conozcan la propuesta de modificación al plan parcial y expresen sus recomendaciones y observaciones, citación que se efectuó, así:

- Mediante aviso fijado por 10 días en la cartelera de la Secretaría de Planeación Municipal, fijado el día siete(07) de diciembre de 2021, a las 8:00 am y retirado el día veintiuno (21) de diciembre de 2021 a las 06:00 pm, de conformidad con lo establecido en los artículos 65 y siguientes de la ley 1437 de 2011.
- Mediante las citaciones a propietarios y vecinos con radicados N°58494 del 07 de diciembre de 2022.
- Mediante Oficio N°72781 del 07 de diciembre de 2021, se solicitó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial. Y mediante Oficio N°73424 del 10 de diciembre de 2021, la oficina de comunicaciones del Municipio de Pereira informó la publicación en la página web institucional del aviso para citación de propietarios y/o vecinos de la propuesta del plan parcial; publicado en la página web de la Alcaldía de Pereira en el siguiente URL: <https://www.pereira.gov.co/documentos/800/documentos-de-planeacion/>
- Y mediante Oficio N° 116 del tres (03) de enero de 2022, la oficina de comunicaciones del Municipio remitió certificado sobre la difusión radial del Plan Parcial PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA; a través del Noticiero VIVA LA RADIO, que se emite de lunes a viernes de 12:00 m a 1:00 pm; del 15 al 31 de diciembre de 2021.

Que el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone que durante el término de la revisión se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad, así

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

mismo que la entidad cuenta con 30 días hábiles para la revisión del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más.

Que una vez surtido este trámite se radicaron en la Secretaría de Planeación, se presentaron las siguientes observaciones a la propuesta de modificación del Plan Parcial:

1. El día 07 de diciembre de 2021; se recibió en el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gestionurbana@gerenciar.com.co](mailto:gestionurbana@gerenciar.com.co) la siguiente observación:

*“Solicitud documentos de formulación Plan Parcial PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA. Solicitud de corrección de la delimitación y cuadro de áreas de la Unidad de Actuación No. 5”.*

*Por medio de la presente, actuando como promotores de la unidad de actuación No. 5 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna, en el marco de la citación a propietarios y vecinos que adelantó la Secretaria de Planeación solicitamos de la manera más cordial nos allegue en medio digital la documentación radicada ante su despacho de la propuesta de modificación del mencionado Plan Parcial, con la finalidad de expresar nuestras recomendaciones y observaciones si hubiere lugar conforme lo dicta la norma. La documentación que esperamos sea allegada es:*

- Documento técnico de soporte
- Planimetría
- Anexos
- borrador de Decreto

*Agradecemos la atención a la presente y la agilidad en la entrega de la información solicitada.*

*Atentamente,*

*Paula Ma. Ángel B.  
Directora de Planificación y Gestión Urbana”*

**R/** La presente observación se respondió el mismo día 07 de diciembre de 2021 enviándose la información solicitada desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) al correo electrónico [gestionurbana@gerenciar.com.co](mailto:gestionurbana@gerenciar.com.co); de la siguiente manera:

*“ENVÍO OFICIO NOTIFICACIÓN PROCESO MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA*

*Cordial saludo,*

*Por medio del presente correo me permito enviar el oficio No. 58494 del 07 de diciembre de 2021, por medio del cual estamos haciendo la NOTIFICACIÓN al PROCESO de*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA, según autorización dada por la Arquitecta PAULA ÁNGEL en reunión virtual realizada el día 06 de diciembre de 2021, como promotores de la UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 5, notificación a nombre de las señoras: HILDA MARIA SANINT Y CLEMENCIA SANINT.*

*Así mismo enviamos el enlace en el cual pueden consultar los documentos y demás anexos que hacen parte del proceso en mención. [https://drive.google.com/drive/folders/1FZixqdZtlqzZOu\\_zml5jo\\_jyVNvWJuXE?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1FZixqdZtlqzZOu_zml5jo_jyVNvWJuXE?usp=sharing)Es importante tener en cuenta que el proceso de notificación y publicaciones estará hasta el día 21 de diciembre de 2021 (10 días hábiles a partir de la fecha), tiempo dentro del cual y teniendo presente la premura para la aprobación del mismo, se deberán recibir las observaciones que deberán ser resueltas en la Resolución de la Viabilidad, si fuera el caso. Att;Arq. Lina María Herrera ÁlvarezProfesional UniversitariaCoordinadora Planes Parciales y PlusvalíaSecretaría de Planeación Municipal.*

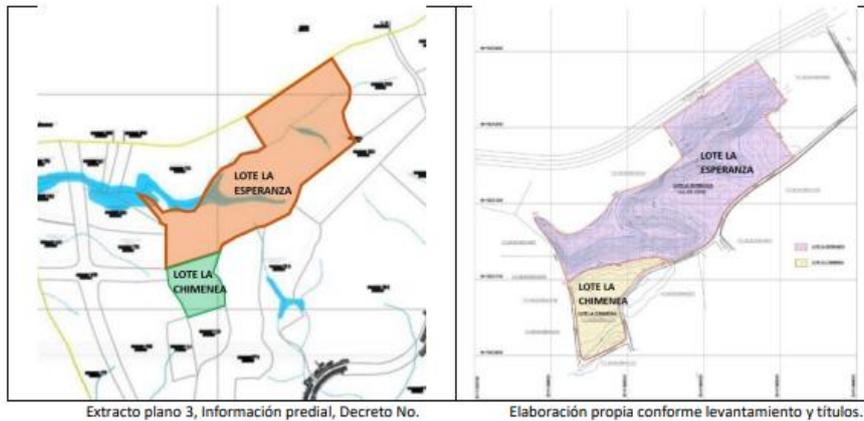
2. El día 09 de diciembre de 2021; llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gestionurbana@gerenciar.com.co](mailto:gestionurbana@gerenciar.com.co) la siguiente observación de la empresa GERENCIAR:

*“Cordial Saludo,*

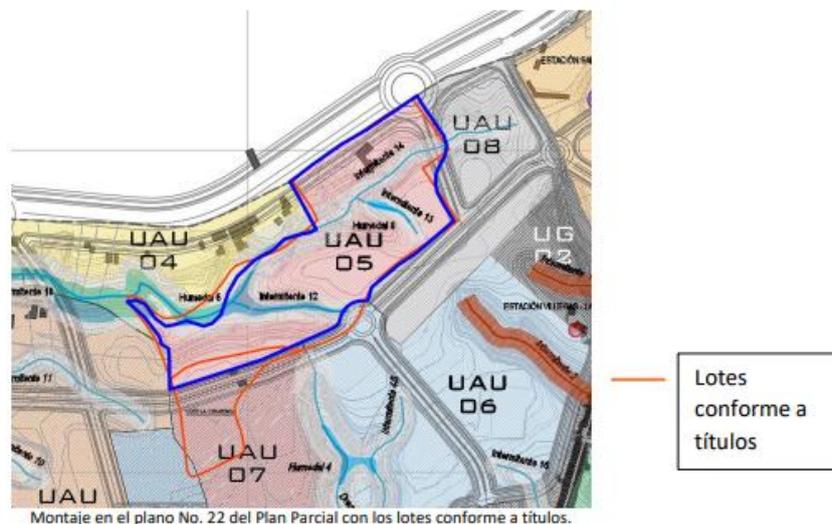
*Por medio de la presente, actuando en nombre de la Empresa GERENCIAR SAS y como apoderado de los propietarios de los lotes LA ESPERANZA identificado con ficha catastral No. 00 02 00 00 0004 0116 0 00 00 0000y matricula inmobiliaria No. 290-120102 y lote LA CHIMENEA identificado con ficha catastral No. 00 02 00 00 0004 0115 0 00 00 0000y matricula inmobiliaria No. 290-120101, me dirijo a usted para solicitar de la manera más cordial sea corregida el área bruta y cálculo de áreas neta urbanizable y útil de la Unidad de Actuación No. 5 en el marco de la modificación que actualmente adelanta la secretaria de Planeación al Plan Parcial de Expansión Urbana PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA. Nuestra petición se justifica en los siguientes hechos que se encontraron en el Decreto No. 1003 de 2020, por el cual se modificó el Plan parcial Parque Temático de Flora y Fauna, hoy vigente.*

*1. La información predial manejada en el plan parcial resulta de una base catastral que no responde a la realidad jurídica de los lotes denominados La Esperanza y La Chimenea, como se puede apreciar en las siguientes imágenes:*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**



*Los lotes en mención son diferentes desde títulos a lo que tiene determinado el plan parcial, lo cual afecta directamente la conformación predial de la posible UAU 5 ya que, si se sobreponer la delimitación de la UAU 5, hoy vigente, se puede evidenciar que no solo no hay correspondencia en los linderos sino también que parte del lote La Chimenea hace parte integral de la misma, lo cual no está reconocido en el Decreto del Plan parcial.*



*Encontrando que el área de la unidad de actuación No. 5 en lo hoy adoptado tiene un área bruta de 74.187,31 m<sup>2</sup> dato que no es coherente con títulos ni con la realidad del lote lo cual imposibilita el desarrollo o licenciamiento de la misma. Así mismo, en la unidad de actuación No. 7 se tiene un área bruta de 80.645,69 la cual no corresponde a los dos lotes que hacen parte de ella. Ahora bien, dentro del proceso de concertación de la propuesta de modificación que adelanta la Administración del Plan Parcial PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA, se puso en conocimiento del tema referente a la UAU No. 5 al arquitecto coordinador del proyecto Julián Villa, quien nos había manifestado que el tema*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

sería aclarado y ajustado en la propuesta de modificación del plan parcial. Una vez recibido el documento técnico de soporte y planos suministrados por la secretaria de Planeación el pasado 7 de diciembre del año en curso dentro del marco de la citación a propietarios y vecinos, sobre el cual como propietarios podemos realizar observaciones y recomendaciones, encontramos que la delimitación de la UAU 5 en el plano No. 22 fue ajustada coherentemente con lo manifestado anteriormente, sin embargo, en el capítulo de DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN, en la UNIDAD DE ACTUACIÓN No. 5 (página 211) se evidencia que tanto la información predial como el cuadro de áreas NO fue actualizado ni coinciden con la delimitación del plano antes referido. Lotes conforme a títulos La unidad de actuación No. 5, en cuanto a títulos y a la delimitación de la misma realmente se encuentra conformada por los siguientes predios teniendo un área bruta de 89.104,15 m2:

INFORMACIÓN PREDIAL					
PLAN PARCIAL PARQUE TEMÁTICO					
UAU 5					
PREDIO	FICHA CATASTRAL	M.I	ÁREA SEGÚN TÍTULOS (m2)	ÁREA PREDIO VINCULADA A LA UAU 5 (m2)	% PARTICIPACIÓN
LA ESPERANZA	00 02 00 00 0004 0116 0 00 00 0000	290-120102	81,921.00	81,921.00	92%
LA CHIMENEA (lotes C1 y C2 Resultantes de subdivisión)	00 02 00 00 0004 0115 0 00 00 0000 (Madre)	290-120101 (Madre)	17,660.00	7,183.15	8%
<b>ÁREA TOTAL UAU 5</b>				<b>89,104.15</b>	<b>100%</b>

Al realizar el cálculo de áreas netas y útiles de la unidad nos arroja la siguiente información, la cual evidentemente difiere con lo contemplado en el Documento técnico de soporte.

<b>Área bruta UAU 5</b>		<b>89,104.15</b>	<b>m2</b>
suelo proteccion		24,536.65	m2
humedal		5,969.90	m2
via V0		5,316.28	m2
via acceso parque 1		1,942.10	m2
Av. Americas tramo 2 y3		5,525.59	m2
<b>Área Neta Urbanizable</b>		<b>45,813.63</b>	<b>m2</b>
Cesiones	Espacio Público	1,899.37	m2
	Equipamiento Colectivo	5,807.40	m2
<b>Área útil</b>		<b>38,106.86</b>	<b>m2</b>

Adicionalmente, para la UAU 7, en el documento técnico de soporte se puede evidenciar que la información predial y de áreas de dicha unidad tampoco fue modificada y según lo

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*manifestado en las reuniones efectuadas entre Planeación y los propietarios y promotores esta unidad sufrió cambios evidentes, por lo que se puede deducir que el documento técnico suministrado tiene imprecisiones de gran importancia y debería ser revisado y ajustado antes de ser adoptado el mismo mediante Decreto Municipal. PREDIO FICHA CATASTRAL M.I ÁREA SEGÚN TITULOS (m2) ÁREA PREDIO VINCULADA A LA UAU 5 (m2) % PARTICIPACIÓN LA ESPERANZA 00 02 00 00 0004 0116 0 00 00 0000 290-120102 81,921.00 81,921.00 92% LA CHIMENEA (lotes C1 y C2 Resultantes de subdivisión) 00 02 00 00 0004 0115 0 00 00 0000 (Madre) 290-120101 (Madre) 17,660.00 7,183.15 8% 89,104.15 100% INFORMACIÓN PREDIAL UAU 5 ÁREA TOTAL UAU 5 PLAN PARCIAL PARQUE TEMÁTICO 89,104.15 m2 24,536.65 m 2 5,969.90 m 2 5,316.28 m 2 1,942.10 m 2 5,525.59 m 2 45,813.63 m2 Espacio Público 1,899.37 m 2 Equipamiento Colectivo 5,807.40 m 2 Área útil 38,106.86 m2 Área bruta UAU 5 suelo protección humedal vía V0 vía acceso parque 1 Av. Américas tramo 2 y 3 Área Neta Urbanizable Cesiones De conformidad con lo manifestado en este documento, solicitamos sea ajustada la información predial y de áreas de las Unidades de Actuación No. 5 y No. 7 subsanando así las imprecisiones que tiene la información suministrada.”*

*Agradecemos la atención a la presente y colaboración en esta solicitud Paula Ma. Angel B. Directora de Planificación y Gestión Urbana”.*

**R/** La información con la que se define la totalidad del plan parcial es la base catastral actualizada por el área Metropolitana Centro Occidente en el año 2020. No se realizan actualizaciones prediales individuales, motivo por el cual cada unidad de actuación tiene que hacer la verificación de linderos para su desarrollo sin que esto implique el cambio del componente financiero ni urbanístico, es decir, no afecta el reparto de cargas ni de beneficios. De igual forma, el documento ajusta la Unidad de Actuación N°5 en áreas y participación del lote en la unidad.

3. El día 10 de diciembre de 2021 se envió al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [alejobsa@gmail.com](mailto:alejobsa@gmail.com) la siguiente observación, a nombre de los señores HILDA MARÍA SANINT SALAZAR Representante suplente MATURIN SAS y ALEJANDRO BUSTAMANTE SANINT:

*“Observaciones a la modificación del plan parcial Parque Temático de Flora y Fauna.*

*Buenos días*

*Como archivo adjunto les envío las observaciones que tenemos con respecto a la modificación del plan parcial. También serán radicadas en la ventanilla de manera física. Agradezco su atención”*

*Asunto: Solicitud de corrección de la delimitación de las Unidades de Actuación No. 5 y No. 7, Plan parcial de Expansión Urbana Parque Temático de flora y fauna.*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*Cordial Saludo,*

*Yo, Hilda María Sanint Salazar, identificada con cédula de ciudadanía número 41.635.052, por medio de la presente, actuando en mi nombre y en nombre de la Empresa MATURÍN SAS propietarios de los lotes LA ESPERANZA identificado con ficha catastral No. 00 02 00 00 0004 0116 0 00 00 0000 y matrícula inmobiliaria No. 290-120102 y lote LA CHIMENEA identificado con ficha catastral No. 0002 00 00 0004 0115 0 00 00 0000 y matrícula inmobiliaria No. 290-120101, me dirijo a usted para solicitar de la manera más cordial sea corregida el área bruta y cálculo de áreas neta urbanizable y útil de las Unidades de Actuación No. 5 y No. 7 en el marco de la modificación que actualmente adelanta la secretaria de Planeación al Plan Parcial de Expansión Urbana PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA. Nuestra petición se justifica en los siguientes hechos que se encontraron en el Decreto No. 1003 de 2020, por el cual se modificó el Plan parcial Parque Temático de Flora y Fauna, hoy vigente...”*

La presente observación continúa exactamente igual en su contenido a la observación No. 2 enunciada en la presente Resolución, por consiguiente, se le dio la misma respuesta descrita en el numeral anterior.

4. El día 10 de diciembre de 2021 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [jorgebotero1109@gmail.com](mailto:jorgebotero1109@gmail.com) la siguiente observación, a nombre del señor JORGE BOTERO:

*“Señora*

*MÓNICA MARCELA TOBÓN ZAPATA Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Pereira. Asunto: siento manifestar mi preocupación por una señal de falta de seriedad. Apenas hoy recibo los documentos y anexos que se refieren a la propuesta de modificación del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna. Haciendo una primera revisión rápida de los contenidos encuentro una preocupante señal de falta de seriedad. Respecto a la fauna asociada a los humedales, ¿Fue eso lo que pudieron identificar? Debo decirles que de las seis especies identificadas como asociadas a los humedales en ese distrito, (SOLO SEIS)*

- Tres (=50%) no son especies encontradas en Colombia.*
- Una (=16%) no es asociada a humedales.*
- Dos, solo dos, son especies acuáticas que se encuentran en Colombia.*

*Según encuentro en Internet, estas especies: (1) El Martín Pescador, Alcedo atthis, solo se encuentra en el Viejo Mundo, en Eurasia. No en las Américas. (2) Lo que ustedes identificaron como Calandria, Mimussaturninus, es una especie de Sinsonte que no se encuentra en Colombia tampoco. Además, no es una especie asociada a los ambientes acuáticos. (3) La Pava de Monte, Penélope obscura, tampoco es de Colombia. Es originaria de Uruguay. Y no está asociada a ambientes acuáticos. En conclusión. LA FAUNA DE ESOS HUMEDALES, REGISTRADA EN SUS ESTUDIOS, NO SOPORTA LA IDEA DE QUE ESOS HUMEDALES SE MEREZCAN SER PROTEGIDOS. Señora Tobón. ¿Que puedo decir de la seriedad de sus estudios si eso es lo que encuentro en una primera y rápida revisión? ¿Me puede explicar? Jorge E. Botero”.*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

R/Aunque agradecemos el interés expuesto en el Plan Parcial Parque Temático específicamente en el tema de especies de aves en los humedales, y nos parece muy interesante la exposición e investigación que realizó frente a las especies mencionadas en el documento; queremos contarle que la información incluida en el Plan Parcial, fue obtenida a través de estudios realizados por el Bioparque Ukumarí y avaladas por la autoridad ambiental CARDER, de igual forma esta misma información fue concertada con los técnicos especialistas de dichos temas de la CARDER, los cuales le dieron viabilidad frente a las especies encontradas en dichos humedales. De otra parte, es importante indicar que los humedales ubicados en el Plan Parcial denominado Parque Temático de Flora y Fauna, se enmarcan en la definición establecida por la Ley 357 de 1997, admitiendo las consideraciones definidas en la normatividad vigente referente a este tipo de ecosistemas y los actos que la reglamenten y modifiquen, al ser estos humedales naturales, de carácter permanente y de agua dulce. Por lo anterior, la misma CARDER ya tiene caracterizado los humedales identificados al interior del área del Plan Parcial Parque temático, con información de fauna inclusive, y que, en el proceso de zonificación ambiental, son considerados como áreas de protección ambiental. Por lo anterior estaremos atentos a las consideraciones que emita la autoridad ambiental frente a estos cuestionamientos y seguiremos en contacto para un posible ajuste puntual del documento.

5. El día 10 de diciembre de 2021 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com) la siguiente observación, a nombre de los señor JAIME A. RUIZ. S.:

*“Arq. Lina M Herrera, cordial saludo: En lo que he revisado hasta el momento del documento del plan parcial quiero solicitarle aclaración sobre varios puntos: 1. En esta nueva modificación no corrigieron las áreas ni los predios correspondientes a la UG3, ni a las de la UAU7. 2. El índice del contenido del decreto no corresponde al paginado real del documento. 3. No encuentro en lo que nos envían las fichas normativas (PT1 – PT8). Agradezco la atención prestada Gracias Jaime A Ruiz S.”*

R/ La presente observación se respondió parcialmente el mismo día 10 de diciembre de 2021; desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) al correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com); de la siguiente manera:

*Asunto: Re: Mil gracias por sus observaciones, las revisaremos para proceder al respecto.  
Att; Arq. Lina María Herrera Álvarez Profesional Universitaria Coordinadora Planes Parciales y Plusvalía”*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

6. El día 14 de diciembre de 2021 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com) la siguiente observación, a nombre de los señor JAIME A. RUIZ. S.:

*“Arquitecta LINA MARIA HERRERA A. Cordial saludo Como usted entenderá, las observaciones que le envié sobre el Plan Parcial P.T.F.F, son observaciones de fondo, que sin estas es imposible para nosotros (propietarios que hacemos parte de la UAU7), estudiar y analizar cuál va a ser el impacto real sobre nuestros lotes. Por lo que le solicito muy amablemente, que el tiempo que hay para presentar observaciones (de acuerdo a lo que usted nos informó que eran 10 días hábiles), empiecen a contar a partir de que haya claridad sobre dichas observaciones. Atentamente, Jaime A Ruiz S”*

R/La presente observación se respondió parcialmente el día 07 de enero de 2022; desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) al correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com); de la siguiente manera:

*“Cordial saludo,  
Dr. Jaime me permito informarle que en el momento aún se están haciendo las correcciones al DTS y demás documentos pertenecientes al PLAN PARCIAL, por ende no ha salido aún la viabilidad, dentro de la cual se le estarán dando respuesta a todas y cada una de las observaciones enviadas por todos ustedes. Los tiempos de los que les hablábamos inicialmente en el momento en que se les envió el oficio de notificación, hacía referencia a los 10 días que como mínimo debía estar publicado el AVISO, antes del cual no podía haber sido expedida la viabilidad, si pasados esos 10 días no hubiese llegado ninguna observación se hubiera podido sacar dicha resolución en la fecha del 21 de diciembre; pero como llegaron varias observaciones estamos en la solución de cada una de ellas. En el momento en que todos los documentos estén actualizados y corregidos completamente en el enlace de GOOGLE DRIVE, se les estará avisando para que los observantes lo puedan consultar y revisar para poder proceder con dicha viabilidad. Mil gracias; Att; Arq. Lina María Herrera Álvarez Profesional Universitaria Coordinadora Planes Parciales y Plusvalía Secretaría de Planeación Municipal”.*

7. El día 20 de diciembre de 2021; llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [jesus.londono@asul.co](mailto:jesus.londono@asul.co) la siguiente observación, a nombre de JESUS ALBERTO LONDOÑO ALARCÓN Líder de proyectos de ASUL:

*“Cordial saludo, Lina*

*Adjunto nuestras observaciones al borrador del asunto, procesadas con Arq. Nicolás Villegas, Arq. Juan D Sanchez, Ing. Felipe Acosta. Atentos a cualquier inquietud. Gracias!”*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*Asunto: Observaciones sobre modificación del Plan Parcial Parque Temático de flora y fauna:*

*Cordial saludo,*

*Por medio de la presente ponemos a su consideración las siguientes observaciones sobre los documentos compartidos el viernes 10 de diciembre del presente año. **Delimitación Plan Parcial. 1.** Teniendo en cuenta que el actual límite occidental de la zona de expansión de Cerritos está demarcado por un perímetro que no corresponde a referencias físicas del sitio como linderos, vías existentes, ríos, quebradas o zonas de protección ambiental, generando que varios predios cuenten con suelos en diferentes categorías (Expansión y suburbano o expansión y rural) a pesar de contar con idénticas características físicas. Por otro lado, el Acuerdo 035 se encuentra actualmente en proceso de revisión, lo cual podría ser aprovechado para hacer un ajuste en búsqueda de un perímetro más homogéneo, por lo cual nos parece pertinente que la modificación del Plan Parcial, en caso de una variación en el perímetro de expansión del POT, considere el tema e incluya una nota que permita que, en caso de que se incorporen nuevas áreas de un mismo predio al suelo de expansión, puedan estas conservar las mismas condiciones de norma y uso, sin alterar los aprovechamientos de la Unidad de actuación a la que pertenezca*

*R/ La actual modificación del plan parcial no incluye la revisión de los linderos teniendo en cuenta que si se pretende ampliar el área, se debe realizar la revisión del componente ambiental, lo cual no es parte de la presente modificación.*

***Aprovechamientos. 2.** Aunque son claras las cifras de los aprovechamientos definidos para cada unidad de actuación o unidad de gestión, no hay ninguna instrucción o aclaración sobre la forma en que estos aprovechamientos se deben distribuir o asignar al interior de cada una de ellas. Esto no debe quedar abierto porque hay unidades de actuación, como la 02, que están conformadas por predios de diferentes propietarios. No dejar el tema resuelto desde el Plan Parcial implica que un solo predio podría licenciar todo el aprovechamiento permitido en un solo proyecto; y dejarlo a discreción de un posterior acuerdo entre propietarios sería desconocer que cada uno cuenta con diferentes intenciones e intereses sobre el desarrollo de sus predios. Esto aplica para el número de viviendas y su tipo (VIP, VIS y No VIS), para las áreas de comercio y servicios y para las obligaciones de vivienda VIS y VIP del capítulo de vivienda.*

*R/ Es importante aclarar que las unidades de actuación urbanística de acuerdo a lo definido por la ley “Son áreas de planeamiento, conformadas por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitadas en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidas como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios.”<sup>1</sup> Bajo este principio es claro que será en el PUG que se deberán definir las etapas de desarrollo, definir los aprovechamientos de cada lote y todos los propietarios deben aprobar dicho plan. Para el formulador de un plan parcial es muy difícil entrar al detalle de definir para cada unidad los aprovechamientos, además, esto va en contra*

<sup>1</sup> Tomado de <https://www.minvivienda.gov.co/node/1329>

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

del propósito del instrumento que busca el desarrollo armonioso de los territorios y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

*Áreas de cesión. 3. El Plan Parcial establece de forma muy clara que las obligaciones de las áreas de cesión se liquidan de acuerdo al número de habitantes, para el caso de vivienda, y con un porcentaje (8%) en el caso de otros usos y también define las condiciones para la relocalización de las mismas. Pero para una mayor transparencia y equidad debería dejar claro, al menos para el caso de las unidades que tienen predios de diferentes propietarios, que ningún desarrollo debe entregar áreas de cesión mayores a las que su propio aprovechamiento indique en cuanto a número de viviendas y área de comercio y servicios. Esto para garantizar que la entrega de áreas de cesión sea proporcional a los aprovechamientos y para evitar que, por algún posible vacío del Plan Parcial, un predio pretenda cumplir con las obligaciones de su propio desarrollo en algún lote ajeno sin ninguna contraprestación.*

**R/** En el proceso de licenciamiento a través de un plan de urbanismo general se deben definir estas condiciones y las áreas donde serán entregadas las áreas de cesión, para cada unidad el plan parcial define las áreas donde estas se deben entregar, en caso de que algún propietario haya quedado solo con la obligación del pago del área de cesión, los demás propietarios deberán compensarlo bien sea con aprovechamientos en suelo útil o mediante el pago del suelo donde deberá ser pagada la obligación, sin embargo bajo el principio de ajuste de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios los propietarios de cada unidad deberán ponerse de acuerdo para el desarrollo. Como se aclaró en el punto anterior el propósito del plan parcial es el desarrollo armónico del territorio y no el desarrollo individual de cada predio. También es importante aclarar que en caso de que el pago de la obligación de cesión urbanística se deba dar en otra unidad esta quedara definida en el plan parcial, de otro modo no será posible.

**4. En la nota aclaratoria 1 del capítulo de Espacio público, que habla de una entrega anticipada de cesión, y específicamente en el cuadro de la misma, no queda clara la relación de la UAU 02 en el tema, ya que en la nota no se menciona la Unidad de actuación 02 sino la Unidad de gestión 02. Usos del suelo (Fichas normativas).**

**R/**El área de cesión entregada de forma anticipada corresponde a los propietarios de las UAU 5 y 8 motivo por el cual la UAU 2 no tiene derechos en esta, por el contrario, la UAU 2 debe realizar la compensación de 5.012,57 m<sup>2</sup> a los propietarios de las UAU 5 y 8 sobre el predio que se encuentra en la UG 2, y que en la actualidad es propiedad del Municipio de Pereira.

**5. No es claro si el estatuto de usos del suelo que se tiene como referencia en las fichas normativas es el estatuto vigente o el anterior. Este detalle es importante porque define muchos detalles que son los más relevantes a la hora de diseñar y licenciar cualquier proyecto. Al no mencionarse el nuevo estatuto se asume que se trabaja con el anterior pero no sobraría dejar el tema absolutamente claro**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

R/ Al ser un plan parcial ajustado con POT acuerdos 18 de 2000 y 23 de 2006, deben tenerse en cuenta los documentos complementarios a éste para su desarrollo, como es el caso del estatuto de usos del suelo.

*6. Las categorías de usos permitidos en la Unidad de actuación 02, según la ficha normativa PT4, son las mismas que ya estaban en el Plan parcial que se está cambiando y no tiene mucho sentido ya que la presencia del Hospital Regional de Alta complejidad, razón principal para hacer la modificación, va a generar un impacto muy fuerte en el sector y unas necesidades específicas, sobre todo en los usos relacionados con la salud. Ante esta nueva perspectiva, permitir solo en la categoría de comercio los usos C1 y C3 y en la de servicios los usos S1 y S3, va en contravía con la situación real que seguramente se va a presentar en esta zona en un futuro cercano. A la luz del Plan Parcial, y en caso de aplicarse el estatuto de usos del suelo actual, ¿Cómo se estima la utilización de los 18.000 m<sup>2</sup> de comercio y servicios (C1 y C3, S1 y S3) en el entendido que solo permiten un área máxima de 400 m<sup>2</sup>? Si la idea es generar un clúster de salud de carácter regional debería haber una apertura mayor en los usos permitidos y compatibles (Hasta C5 y S5) de los predios vecinos para que el desarrollo del sector pueda responder adecuadamente a los nuevos requerimientos de la zona.*

R/ Se realiza el ajuste de usos en las fichas normativas incluyendo la posibilidad de desarrollar C5 y S5 si llega a ser requerido.

*7. Las fichas normativas, en general, no especifican en detalle cuales son las actividades permitidas, o al menos las prohibidas, dentro de cada categoría de uso de la forma en que está establecido en la clasificación CIU. Sería ideal que se llegara a ese nivel de información, de la forma que aparece en las fichas de los sectores normativos del POT, de modo que no quede abierto a la interpretación del estatuto de usos del suelo.*

R/ No se pretende modificar la estructura de la norma establecida en el sector, por tanto, se continúa con la establecida con anterioridad. Adicionalmente se toma la decisión de conservar una norma más abierta para posibilitar un desarrollo mixto en la zona.

*8. En la ficha normativa PT4, que aplica para la Unidad de actuación 02, se aumentó el tipo de vivienda permitida a las tipologías de vivienda unifamiliar y bifamiliar. Este cambio no es necesario y podría eliminarse ya que es imposible llegar al aprovechamiento de 900 viviendas en desarrollos diferentes al de vivienda en multifamiliares*

R/Se conserva la modificación teniendo en cuenta que se pueden realizar proyecto mixtos con torres de apartamentos y viviendas unifamiliares, simplemente con la intención de no cerrar ninguna posibilidad a los posibles desarrollos.

*9. En la misma ficha se agregó una cuarta nota en el listado de condiciones especiales que dice: "Se permiten usos complementarios al equipamiento/servicio recreativo, cultural y/o de salud, adecuadas a las condiciones urbanas con la exigencia de plan de implantación si es*

## **POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*requerido". No es muy claro si la nota aumenta los usos permitidos para la Unidad de actuación 02 y, de ser así, no especifica exactamente cuáles son los usos complementarios que se permiten. Norma aplicable (Fichas normativas).*

**R/** La nota busca que en las unidades adyacentes se puedan desarrollar los usos que el funcionamiento del equipamiento vaya requiriendo, tan abierto a todo lo que sea complementario a este, pero a la vez cerrado a lo que sea complementario al equipamiento para no generar incompatibilidades de uso, si el desarrollo al unidad va a ser de alto impacto, debe desarrollar el plan de implantación y cumplir con la normativa nacional y local en relación a equipamientos de salud, recreativo o cultural.

*10. En lo que tiene que ver con los parqueaderos, la ficha normativa PT4 no diferencia las exigencias de parqueaderos para la vivienda VIS y la vivienda No VIS. No se debería trabajar con los mismos estándares ya que son dos tipos de desarrollo con condiciones económicas y comerciales totalmente diferentes.*

**R/**Se realiza el ajuste de la exigencia de parqueaderos de acuerdo a lo establecido en la POT acuerdo 23 de 2006, en el cual se establece la cantidad de parqueaderos por estrato, lo cual es fácilmente relacionado con la VIP y a VIS.

*11.Existe sobre este tema, además, una diferencia entre los requisitos de parqueaderos para viviendas que aparecen en la ficha normativa PT4 (1 por vivienda para residentes) y lo que dice en el DTS en el punto 5 del sistema de movilidad que establece un criterio diferente (1,5 por viviendas para residentes). Lo mismo ocurre para los otros usos ya que la ficha remite al estatuto de usos del suelo y el DTS define sus propios parámetros. No debe haber inconsistencia entre las fichas y el documento.*

**R/** Se realiza el ajuste de la exigencia de parqueaderos de acuerdo a lo establecido en la POT acuerdo 23 de 2006, unificando criterios en ficha normativa y en documento.

*12. En la sección de condiciones especiales para la norma de la ficha PT4 aparece una nota que no es clara en su totalidad y que dice que "en caso de cerramiento el antejardín deberá quedar por fuera del mismo, y en caso de vivienda agrupada con cerramiento en fachada en malla, reja, muro o similar deberá garantizar un retiro frontal adicional de 2 m, el cual podrá tener una altura máxima de 2 m y garantizar una transparencia mínima del 50%". No se entiende muy bien lo del retiro frontal adicional ya que queda la interpretación de que, en caso de existir un cerramiento en reja, como los utilizados tradicionalmente en todos los conjuntos cerrados, habría que dejar un retiro adicional de 2 metros que se sumaría al antejardín y que implicaría una reducción significativa e inexplicable en el área útil a desarrollar.*

**R/** La exigencia se realiza para desincentivar el desarrollo de viviendas agrupadas cerradas al exterior, fomentando conjuntos residenciales con comercio y/o servicios en la fachada exterior, como es el caso de agrupaciones exitosas en la ciudad como son: Cañaveral en el sector de Unicentro y Paseo la Castellana en el sector de la Glorieta Calle 50.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

**Componente económico y financiero 13.** *En la información referente a los temas de plusvalía no está establecido de forma clara que se permita a los desarrolladores el pago de plusvalía a través de la construcción de las cargas generales que deben ser asumidas por el Municipio de Pereira. Tampoco se mencionan las exenciones permitidas por la ley en la liquidación de la plusvalía para incentivar el desarrollo de Vivienda de Interés Social. Es importante que se tenga en cuenta que las cargas generales NO deben ser incluidas como costo del constructor en el cálculo del valor residual del lote (Página 295 de su DTS), pues éstas le corresponden al Municipio de Pereira. La verdadera recuperación como lo dice la ley, de las cargas generales a través de la plusvalía, se obtiene restando las cargas generales y la plusvalía DESPUÉS de calcular el valor residual. No es deseable entonces que en el cálculo del valor residual del lote se tengan en cuenta y debiten las cargas generales como costo. Entendemos que el valor del lote aumenta y la plusvalía lo hace proporcionalmente. Esta nueva cifra de la plusvalía es la que se debe comparar con las cargas generales después de realizado el cálculo residual. Estamos de acuerdo con el cobro de la plusvalía, pero es muy importante dejar claros los parámetros para el cálculo del efecto y que se estudien detalladamente los resultados de los avalúos de referencia. En aquellos casos que las cargas generales sean inferiores a la liquidación de la plusvalía entendemos que se debe pagar la diferencia como contribución de la plusvalía. De esta manera se puede aplicar sin problema la premisa que se menciona en la página 275 de su DTS alineada con los preceptos de la ley 388 donde dice lo siguiente: “Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones”.*

**R/** Respecto al punto 13 es importante aclarar varias cosas: la primera es que este punto no se refiere a una observación puntual respecto al DTS del plan parcial sino más bien es una reflexión interpretativa dada a la aplicación de los repartos equitativos de cargas y beneficios por lo que cualquier punto de vista es válido, pero metodológicamente el municipio de Pereira tiene una posición respecto a esta que no coincide con la expresada en su observación. Segundo aclarar que el Municipio mediante el decreto 659 de junio 11 de 2020 estableció el procedimiento para el pago de plusvalía en obra: **“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 313 DEL 14 DE ABRIL DE 2011, QUE A SU VEZ MODIFICA EL DECRETO 229 DEL 02 DE MAYO DE 2005, QUE REGLAMENTA EL ACUERDO MUNICIPAL No. 065 DE DICIEMBRE 20 DE 2004, POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECIERON LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA”**, y las condiciones bajo las cuales se puede acceder a esta forma de pago y cuáles son las cargas generales con las que aplica. Respecto a las exenciones de pago de participación en plusvalía el acuerdo 23 de 2020 (modificación del estatuto tributario) estableció que dichas exenciones se darán para la vivienda de interés prioritario.

**14.** *En la relación de las cargas generales se menciona un valor asignado por carga del sistema de bombeo de Cerritos para cada unidad de vivienda, pero no se explica bajo qué parámetros se definió el mismo ni cuál sería el manejo establecido para el pago de estas cargas. Es importante contar con información sobre el alcance y cobertura del sistema de*

### **POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*bombeo de las aguas residuales en el sector de expansión Occidental Cerritos donde se pueda observar el ejercicio financiero de un sistema completo con los datos de distribución entre los diferentes planes parciales que en él se incluyen. Esto podría permitir una perspectiva clara en el futuro para analizar el impacto sobre la distribución de la carga de cara a las posibles variaciones en la cobertura.*

*R/ Para responder este tema consideremos 3 conceptos. PRIMERO: Las cargas correspondientes a los aportes residuales del plan parcial PTFE al sistema de bombeo de Cerritos de manera general, lo define Aguas y Aguas en su Viabilidad N° 1401,00-3437 del 26 de noviembre de 2021, corrección N° 1401,00-3530 del 7 de diciembre de 2021 y aclaración al oficio anterior mediante correo institucional del 23 de diciembre de 2021 y que corresponde a un valor de \$4.354.795.982 por el ejercicio financiero que realiza con La Empresa con todo el proyecto y proporcional a cada plan parcial. SEGUNDO: El procedimiento para el reparto de esta cargas de bombeo, es muy sencillo y se repartió proporcionalmente al caudal que entregará cada unidad urbanística según los usos y aprovechamientos definidos por las demandas estimadas de cada una. El manejo para el pago de las cargas correspondientes lo define la empresa Aguas y Aguas según sus lineamientos financieros y depende del año de construcción y el estado en la época del desarrollo urbano. TERCERO: para “contar con información sobre el alcance y cobertura del sistema de bombeo de las aguas residuales en el sector de expansión Occidental Cerritos donde se pueda observar el ejercicio financiero de un sistema completo con los datos de distribución entre los diferentes planes parciales que en él se incluyen” es necesario solicitar esta información con sus detalles de interés a la empresa Aguas y Aguas y concertar sus diferentes escenarios*

*15. En el cuadro de la prefactibilidad económica de la Unidad de actuación 02 se muestra un valor de ventas para equipamiento a pesar de que no existen áreas vendibles de equipamiento. Ese valor al final aparentemente no suma pero se presta para confusiones.*

*R/ En efecto los valores de ventas para todos los usos estaban en las prefactibilidades de todas las unidades y no sumaban si el uso no estaba definido, para evitar este tipo de confusiones estos valores fueron eliminados de los cuadros y solo se dejaron los valores de los usos permitidos en cada unidad.*

*16. En el cuadro de la prefactibilidad económica de la Unidad de actuación 02 se incluyen un área vendible un poco exagerada para el uso de CyS y además a un valor de venta, que resulta alto para la ubicación del predio (distante de la Vía principal de Cerritos - Pereira). Adicionalmente no se está incluyendo el valor de las ventas en los cuadros de costos (podría faltar?).*

*R/ Las prefactibilidades se realizan con los aprovechamientos permitidos en cada unidad, para este caso el uso de CyS corresponde al aprobado y a este se le aplican unos porcentajes estándar para todas las unidades para calcular las áreas útiles, ya se revisaron todos los cuadros y se realizaron los ajustes de fórmulas y cálculos respectivos.*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*Agradeciendo su amable atención y colaboración, quedamos atentos a cualquier duda que exista y además disponibles en caso de que se requiera mayor profundidad en los temas. Atentamente, ASUL S.A.S.*

R/ La presente observación se respondió puntualmente punto por punto en el anterior numeral

8. El día 21 de diciembre de 2021; llegó a los correos electrónicos [planeacionmunicipal@pereira.gov.co](mailto:planeacionmunicipal@pereira.gov.co); [monica.tobon@pereira.gov.co](mailto:monica.tobon@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [mazara2008@gmail.com](mailto:mazara2008@gmail.com) la siguiente observación, a nombre de Margarita María Zapata R. Zootecnista Esp. Gestión Ambiental Bioparque Ukumari.

Pereira, 20 de diciembre de 2021

DOCTORA  
**MONICA TOBON.**  
Planeación POT  
Alcaldía de Pereira

**ASUNTO.** Solicitud lote para construcción de centro de bienestar animal del municipio de Pereira

Cordial saludo,

Como es de su conocimiento en el 2018 la Política Pública de bienestar animal fue aprobada por el concejo de Pereira, en la actualidad el Bioparque Ukumari es el operador de este programa. Dentro de esta política se tiene como prioridad la construcción de un centro de bienestar animal, por ello desde la alcaldía de Pereira se identifica la necesidad de la construcción del centro de bienestar para aumentar la capacidad de atención, por ello desde la gerencia del parque temático se inició la búsqueda del lote cercano al Bioparque para solicitarlo e iniciar la construcción.

Luego de revisar el área y los lotes del municipio de Pereira disponibles en la zona se identifica lo siguiente

MAPA DE LOTES DISPONIBLES DEL MUNICIPIO: identificados con color rojo



**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**



**UKUMARÍ**  
**CORRESPONDENCIA EXTERNA**

Versión: Fecha: abril de 2018 Págs 2 de 2

El área solicitada estaría ubicada en el UAU 06  
Identificación del lote:

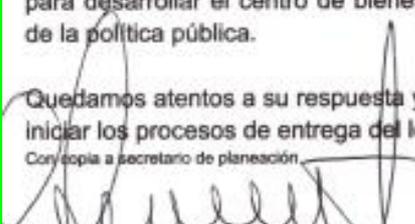
<b>Ficha Catastral</b>	<b>Matrícula Inmobiliaria</b>
00-02-0004-0184	290-139120

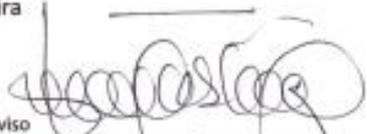


En la reunión realizada por planeación en la presentación del PLAN PARCIAL PARQUE TEMATICO DE FLOR Y FAUNA el día 6 de diciembre, se presentó la necesidad y la solicitud de esta área, área que sería entrega al bioparque Ukumarí para desarrollar el centro de bienestar con mayor capacidad, como cumplimiento de la política pública.

Quedamos atentos a su respuesta y si se requiere reunión quedamos prestos para iniciar los procesos de entrega del lote.

Copia a secretario de planeación

  
**SANDRA MILENA CORREA MONTOYA**  
Gerente Parque Temático de Flora y Fauna de Pereira  
[sandraeduzo@ukumari.co](mailto:sandraeduzo@ukumari.co)

  
Revisó  
**NÉSTOR OSBALDO GASTAÑO JIMÉNEZ**

Proyecto  
Margarita Ma. Zapata

R/ A partir de la solicitud, se realiza reunión con el equipo del Bioparque Ukumarí y se establece el área de cesión ubicada en el UAU 6 como la de mayor posibilidad para el desarrollo del Centro de Bienestar Animal. Se realiza el envío de la información cartográfica para el inicio de la gestión técnica y predial.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

9. El día 21 de diciembre de 2021; llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gestionurbana@gerenciar.com.co](mailto:gestionurbana@gerenciar.com.co) la siguiente observación de la empresa GERENCIAR:

“Cordial Saludo,

Por medio de la presente, actuando en nombre de la Empresa GERENCIAR SAS y como apoderado de los propietarios de los lotes LA ESPERANZA identificado con ficha catastral No. 00 02 00 00 0004 0116 0 00 00 0000 y matricula inmobiliaria No. 290-120102 y lote LA CHIMENEA identificado con ficha catastral No. 00 02 00 00 0004 0115 0 00 00 0000y matricula inmobiliaria No. 290-120101, me dirijo a usted en el marco de la citación a propietarios y vecinos de la propuesta de modificación que actualmente adelanta la secretaria de Planeación al Plan Parcial de Expansión Urbana PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA, realizando las siguientes recomendaciones y observaciones al Documento técnico de soporte y anexos suministrados por su despacho el pasado 9 de diciembre por correo electrónico. 1. En el documento técnico de soporte, dentro del capítulo de SISTEMA DE MOVILIDAD, se determina para el cálculo de parqueaderos (Ver página 115 del DTS) lo siguiente: 1. En el documento técnico de soporte, dentro del capítulo de SISTEMA DE MOVILIDAD, se determina para el cálculo de parqueaderos (Ver página 115 del DTS) lo siguiente:

**CÁLCULO DE PARQUEADEROS SEGÚN USO DEL SUELO:**

**Vivienda.**

De acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 378 del Acuerdo 23 de 2006, mediante el cual se realizó la revisión al Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Pereira, y el ejercicio normativo realizado por el equipo de revisión del plan parcial, se exigirán las siguientes soluciones de parqueo:

En la Unidad de actuación urbanística destinada al desarrollo de vivienda de interés prioritario VIP, el manejo de parqueaderos será el siguiente:

Un (1) parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda. De igual manera se generará una solución de parqueo para motocicletas por cada 2 unidades de vivienda.

En las demás unidades de actuación urbanística destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda, la obligación de soluciones de parqueo será la siguiente:

Un (1,5) parqueaderos por cada unidad de vivienda para residentes y un (1) parqueadero para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda.

Los parqueaderos para visitantes en vivienda unifamiliar y multifamiliar agrupada y en construcciones multifamiliares independientes, deberán quedar al interior de las agrupaciones o construcciones.

Como se puede apreciar, la norma aquí reflejada va en contravía a las determinaciones de cada ficha normativa aplicable a las unidades de actuación, además define la exigencia de parqueaderos para la VIP y para los demás proyectos de vivienda determina 1,5 parqueaderos por vivienda, lo cual es imposible cumplirlo para una vivienda de interés social VIS o para un desarrollo de vivienda de estrato 4 o 5, es por esta situación que consideramos pertinente que sea revisado este aparte de manera que el requerimiento de parqueaderos desde la norma habilite cualquier desarrollo de vivienda sea VIS, VIP o NO VIS. 2. En la ficha

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

*normativa PT5, se restringe el desarrollo de la vivienda R1 a multifamiliares cuando desde el plan parcial se debería permitir varias tipologías de vivienda de manera que al momento de su desarrollo sea el mercado el que defina cual es la tipología a desarrollar, por lo cual solicitamos sea aclarada la exigencia dando la posibilidad de desarrollar vivienda Unifamiliar, lo cual exigiría que en la misma ficha normativa se determine área mínima de lote y frente mínimo para este tipo de desarrollos. 3. En el cronograma de ejecución, solicitamos sea adicionados 6 años más para la ejecución de la UAU 5 iniciando en el año 2022, ya que como está planteado a dicha unidad le restarían 2 años para su ejecución, tiempo en el cual no es posible desarrollar la misma. 4. En el componente económico existen dos datos de cargas generales, uno en la página 270 con un total de \$51.071.893.499,60 y en la página 276 y 276 (en las tablas del reparto) el valor total es de \$42.171.893.500, favor aclarar. 5. En la estrategia de gestión, es importante definir desde el plan parcial el procedimiento a realizarse ante la secretaria de Planeación para concertar las obras a ejecutar conforme a lo planteado en el documento. 6. Al realizar una aproximación a la aplicación de la estrategia de gestión para la unidad de nuestro interés, siendo posiblemente de las primeras en desarrollarse, se evidencia que con las cargas asignadas se puede concretar obras de servicios públicos sin embargo, no es posible ejecutar los tramos de vías planteados, es por esto que recomendamos abrir la posibilidad de concertar con la Secretaria de Planeación la ejecución de medias calzadas o de tramos más cortos dentro de cada momento o ítem planteado. Estas observaciones fueron puestas en conocimiento de los profesionales encargados de manera previa a esta comunicación buscando así agilizar el proceso que adelanta la secretaria de Planeación. Atentamente, HERNÁN JOSÉ SOCARRÁS CARRASCAL Gerente General.”*

*R/Se procede a responder de la siguiente manera. 1. se realiza el ajuste de la exigencia de parqueaderos de acuerdo a lo establecido en la POT acuerdo 23 de 2006, unificando criterios en ficha normativa y en documento; 2. Se realiza el ajuste para permitir viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares; 3. Se amplía el tiempo de desarrollo de la UAU 5, 4.La diferencia corresponde a que en uno se encuentra sumada la carga de bombeo por aguas residuales y en la otra no está sumada; 5. Se realiza breve descripción de la forma en la que se debe realizar la gestión; 6. Se flexibiliza el desarrollo permitiendo la construcción de porcentajes de vías, con el fin de favorecer el desarrollo del territorio.*

10. El día 23 de diciembre de 2021 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com) la siguiente observación, a nombre del señor JAIME A. RUIZ. S.:

*“Arquitecta LINA MARIA HERRERA A. Buenos días, quisiera que me informe si ha habido más modificaciones al PPPTFF y de ser así, si están quedando en el link que me envió anteriormente. Muchas gracias Jaime A Ruiz S.”*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

R/ La presente observación se respondió el día 28 de diciembre de 2021; desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) al correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com); de la siguiente manera:

*"Buenas tardes.*

*En estos momentos se le están haciendo las modificaciones al DTS de PPPTFF, con base en las observaciones que han sido enviadas, junto con las suyas, en el momento en que se tenga el definitivo será cambiado en el enlace y notificado a cada uno de ustedes para sepan que ya está el definitivo. De igual forma en la Viabilidad que se expida, si fuera el caso, deberán quedar consignadas todas las observaciones allegadas, así como las respuestas dadas a estas. Att; Arq. Lina María Herrera Álvarez Profesional Universitaria Coordinadora Planes Parciales y Plusvalía Secretaría de Planeación Municipal".*

11. El día 31 de diciembre de 2021 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [planeacion@husj.gov.co](mailto:planeacion@husj.gov.co) la siguiente observación, a nombre de la señora Paulina Ivonne García Jefe de Planeación y Mercadeo Hospital Universitario San Jorge:

*"Secretario buena tarde*

*Una vez visto por nuestro Ingeniero, solicitamos nuevamente cita presencial para aclarar información de acuerdo a documento adjunto*

*Cordialmente; Paulina Ivonne García Jefe de Planeación y Mercadeo Hospital Universitario San Jorge"*

*"Doctora MONICA MARCELA TOBON ZAPATA Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL REF: OFICIO 58494 recibido el 21 de Diciembre de 2021*

*Cordial saludo;*

*Una vez revisada la información correspondiente a la modificación del plan parcial PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA, la institución no tiene completamente claro cuál va a ser la afectación que tendrá el predio identificado con la ficha catastral 00-002-0004-0053-000 propiedad del Hospital Universitario San Jorge. Si bien es cierto que en el artículo 83 del Decreto 1003 del 27 de Octubre de 2020 (Preexistencias) reza "Que el Lote del Hospital Universitario San Jorge por su condición de preexistencia este predio es descontado del cálculo del área útil del Plan Parcial y no estará sujeto a participar en el reparto de cargas y beneficios ni podrá realizar nuevos aprovechamientos a los existentes al momento de ser adoptado el presente plan parcial", al observar el archivo mapas PPPTFF en pdf, pareciera que por el predio mencionado pasará una vía afectando parte de su área. Por consiguiente solicitamos ser atendidos por quien usted designe para responder a dicha inquietud. A la espera de su atenta y pronta respuesta. Att Paulina Ivonne García Jefe de Planeación y Mercadeo Hospital Universitario San Jorge*

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

R/ La presente observación se respondió el día 07 de enero de 2022; desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) al correo electrónico [planeacion@husj.gov.co](mailto:planeacion@husj.gov.co); de la siguiente manera:

*“Cordial saludo,*

*Atendiendo su solicitud sobre una reunión para explicar la condición del predio propiedad de ustedes, nos permitimos informar que la próxima semana se programará una reunión virtual para aclararles dicha situación, y la respuesta de fondo a su oficio se resolverá dentro de la Resolución de Viabilidad que se expida para esta modificación. Att:Arq. Lina María Herrera Álvarez. Profesional Universitaria Coordinadora Planes Parciales y Plusvalía, Secretaría de Planeación Municipal”.*

12. El día 03 de enero de 2022 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [gerencia@movitierra.com](mailto:gerencia@movitierra.com) la siguiente observación, a nombre del señor JAIME A. RUIZ. S.:

*“Asunto: Faja de terreno sin propietario actualmente  
Arquitecta LINA MARIA HERRERA A.*

*Cordial saludo*

*Estoy adjuntado oficio de la referencia Atentamente, Jaime A Ruiz S.”*

*Señores PLAN PARCIAL PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA Asunto: Faja de terreno sin dueño en la UAU7. Cordial saludo Nosotros, propietarios de los lotes en la UAU7, hacemos la siguiente observación a la modificación del PPPTFF-2021 que ustedes están adelantando. Dentro de los predios que figuran en esta unidad, existe uno con una participación del 15.77% del total del área de los predios que la conforman (participación nada despreciable); predio que no tiene dueño, pero que si lo han tenido en cuenta en la participación de cargas, queriendo esto decir, que si los dos (2) restantes propietarios vamos a desarrollar un proyecto tenemos que pagar las cargas de dicho predio. Entonces tenemos las siguientes preguntas, para que por favor nos den una respuesta. Si no aparece el dueño y nosotros asumimos estas cargas, ¿entonces nosotros podemos utilizar dicha área e integrarla al proyecto? ¿Cuál sería el mecanismo para que nos escrituren ese lote? Y si no se puede lo anterior ¿Por qué nosotros tenemos que pagar las cargas de un área que no podemos desarrollar? No será que el “debido ser”, es que mientras aparezca el propietario, que puede ser el Municipio o uno de los propietarios de los otros lotes, no se incluyan a esta unidad (UAU7) las cargas que le corresponderían a dicho lote? Que una vez se aclare la propiedad de dicho lote, se incluyan de nuevo las cargas a la UAU7. Cordialmente: HILDA MARÍA SANINT, JAIME A RUIZ, CLEMENCIA SANINT”.*

R/ La presente observación se respondió de la siguiente manera: el predio definido como vía no participa del reparto de cargas y beneficios, se reconoce como vía y debe ser respetado en esa u otra área de la unidad de acuerdo al plan de gestión urbano, área que

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

en ningún caso puede ser menor a la establecida en el plan parcial. Esto quiere decir, que tanto los aprovechamientos como las cargas pertenecen a los demás propietarios.

13. El día 03 de enero de 2022 llegó al correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) desde el correo electrónico [jorgebotero1109@gmail.com](mailto:jorgebotero1109@gmail.com) la siguiente observación, a nombre del señor JORGE BOTERO:

*“Señoras y Señores Planeación Pereira Alcaldía Pereira Asunto: solicitud copia del plan parcial parque Ukumarí Estimados señores, En vista de los avances hechos en la definición del plan parcial parque Ukumarí, necesito solicitarles (i) una copia del documento final y (ii) información sobre cuáles son los planes para la aprobación de dicho plan. Soy copropietario de dos de los predios en ese sector y he recibido una propuesta de compra. Como pueden entender, es fundamental para mí saber cuál es el plan parcial final. Muchas gracias, Jorge E. Botero”*

**R/** La presente observación se respondió el día 03 de enero de 2022; desde el correo electrónico [planesparciales2020@pereira.gov.co](mailto:planesparciales2020@pereira.gov.co) al correo electrónico [jorgebotero1109@gmail.com](mailto:jorgebotero1109@gmail.com); de la siguiente manera:

*“Cordial saludo,*

*Dr. Jorge Botero: Me permito informarle que en el momento aún se están haciendo las correcciones al DTS y demás documentos pertenecientes al PLAN PARCIAL, por ende no ha salido aún la viabilidad, dentro de la cual se le estarán dando respuesta a todas y cada una de las observaciones enviadas por todos ustedes. En el momento en que todos los documentos estén actualizados y corregidos completamente en el enlace de GOOGLE DRIVE, se les estará avisando para que los observantes lo puedan consultar y revisar para poder proceder con dicha viabilidad. Mil gracias; Att; Arq. Lina María Herrera Álvarez Profesional Universitaria Coordinadora Planes Parciales y Plusvalía Secretaría de Planeación Municipal”.*

Que una vez realizadas las actualizaciones, correcciones o aclaraciones, como respuesta a las observaciones descritas con anterioridad, en el proceso de revisión se llevó a cabo una verificación de los requisitos de la formulación, y una vez estudiadas por el equipo técnico de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se determinó que la propuesta del Plan Parcial denominado PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA, cumple con lo contemplado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 23 de 2006 al ser una modificación al plan parcial decretado).

Que, la modificación del Plan Parcial denominado PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA no generó ningún cambio o ajuste al componente ambiental que fue aprobado desde su última modificación en el año 2020 adoptada mediante Decreto No. 1003 del 27 de octubre y que obtuvo Concertación Ambiental de CARDER mediante Resolución No. 0828 del 10 de julio de 2020; por

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

lo cual no es necesario radicar el proyecto ante la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER como autoridad ambiental del departamento, para agotar el requisito de la Concertación Ambiental, tal y como lo establece el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015: "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan"; lo anterior se certifica según Concepto Técnico emitido por el Ingeniero Ambiental del equipo de planes parciales de la Secretaría de Planeación Municipal que hace parte integral de la presente Resolución.

Que una vez agotadas todas las etapas de revisión, la Secretaría de Planeación concluyó que el Plan Parcial **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA** formulado y modificado por la **SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**, reúne los requisitos indispensables para darle cumplimiento al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Municipal 23 de 2006) y al Decreto Nacional 1077 de 2015.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Se expide concepto favorable de viabilidad a la modificación del Plan Parcial denominado **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA** presentado por la Alcaldía de Pereira a través de la Secretaría de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Sobre los predios incluidos en la formulación del Plan Parcial **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA** no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, caso en el cual deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

**ARTÍCULO TERCERO: RECURSOS.** Por tratarse de un concepto favorable de viabilidad de la propuesta de Modificación del Plan Parcial **PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA**, contra la presente resolución no proceden recursos en sede administrativa, según lo estipulado en el parágrafo 3º del artículo 2.2.4.1.1.9 del decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente acto administrativo rige a partir del día siguiente de su fecha de publicación.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO FAVORABLE DE VIABILIDAD PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA DENOMINADO PARQUE TEMÁTICO DE FLORA Y FAUNA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**



**YECID ARMANDO ROZO FORERO**  
Secretario De Planeacion  
**02459599170153-1868263-004356429**



**MONICA MARCELA TOBON ZAPATA**  
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano  
**02459599160806-1868263-004355782**

Elaboró: Redactor: Lina Maria Herrera Alvarez / PROFESIONAL UNIVERSITARIO

/