Fecha: 09-03-2026	**Acta No: 8**	**Hora Inicio: 8:00 am**	**Hora Fin: 9:00 am**
Tema: SEGUIMIENTO A TRÁMITES Y PROYECTOS URBANISTICOS			
Responsable: LINA MARIA HERRERA ALVAREZ		**Elaborado por: Ángela María Tabares Hidalgo**	
Proceso / Subproceso / Actividad: Planeación / Proyectos			
Lugar: Alcaldía, Secretaría de Planeación			

AGENDA	
1.	Objetivo de la reunión
2.	Desarrollo
3.	Cierre
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. Seguimiento a trámites – Decreto Asturias
Se informa que el trámite correspondiente al Decreto Asturias fue remitido al área jurídica para su respectiva revisión.
A la fecha de la reunión, el documento se encuentra en etapa de revisión jurídica y pendiente de validación final.

2. Estado de proyectos Malabar y Nueva Galicia
Se realiza seguimiento a los proyectos:

- **Malabar**
- **Nueva Galicia**

Los cuales actualmente se encuentran en revisión por parte de los promotores, posterior a la emisión de observaciones por parte del equipo técnico.
Se deja constancia de que:

- La firma de los conceptos técnicos presentó demoras (aproximadamente un mes).
- Los tiempos administrativos se encuentran ajustados, especialmente en el caso de **Nueva Galicia**, donde:
    - Ya se remitió respuesta.
    - Se cuenta con un margen aproximado de ocho (8) días una vez se radique nuevamente la información.

En el caso de **Malabar**, el plazo presentaba vencimiento cercano, por lo cual se advierte la necesidad de celeridad en la respuesta por parte de los promotores.
Se concluye que, una vez ingresen las respuestas, el equipo deberá priorizar su revisión para dar continuidad o emitir los actos administrativos correspondientes.

3. Caso Brío – Revisión documental y técnica
Se analiza el proyecto **Brío**, identificando lo siguiente:
3.1 Estado del trámite

Fecha: 09-03-2026	Acta No: 8	Hora Inicio: 8:00 am	Hora Fin: 9:00 am
Tema: SEGUIMIENTO A TRÁMITES Y PROYECTOS URBANISTICOS			

- Se determina la necesidad de **devolver el expediente**, debido a inconsistencias documentales.
- Se evidencian faltantes en:
  - Certificados de tradición.
  - Documentación predial completa.
  - Soportes relacionados con propiedad horizontal (PH).

Se indica que el expediente **no cumple con requisitos de radicación en debida forma**, por lo cual se suspenderán términos hasta tanto se subsanen las observaciones.

3.2 Antecedentes urbanísticos

Se recuerda que este proyecto presenta antecedentes complejos, especialmente en la:

- **Unidad de Actuación 3**, donde:
  - Se realizó modificación mediante decreto.
  - Se gestionó la localización de una **planta de tratamiento (PTAR)** sobre predio privado, mediante acuerdo entre actores (servidumbre).

Actualmente, la **Unidad 2** presenta nueva modificación.

3.3 Alcance de la modificación propuesta

El promotor plantea:

- Actualización y ajuste de:
  - Cuadros de usos del suelo.
  - Normas urbanísticas.
- Enfoque en:
  - Comercio
  - Servicios
  - Equipamientos

No se contempla uso residencial.

Adicionalmente:

- Se propone ampliación del plazo de desarrollo.
- Se identifican posibles **desequilibrios en el reparto de cargas y beneficios**.

3.4 Observaciones técnicas principales

Se plantean múltiples observaciones:

a. Espacio público

- Uso excesivo de **ponderaciones** en la cuantificación.
- Necesidad de verificar:
  - Área efectiva entregada vs. área teórica.
- Se advierte que parte del espacio:
  - No es funcional (pendientes altas, zonas inaccesibles).
  - Carece de conectividad (sin vías o accesos claros).

b. Sistema ambiental

- No se están reconociendo adecuadamente:
  - Zonas de protección ambiental.
  - Restricciones previamente definidas en concertación ambiental.
- Se requiere:
  - Estudios de suelos.
  - Incorporación de condiciones de manejo ambiental.

c. Planta de tratamiento (PTAR)

- Se identifica inconsistencia:
  - Se indica que la PTAR sirve a unidades 2 y 3.
  - Sin embargo, la **Unidad 3 ya cuenta con solución propia**, por lo cual:
    - La PTAR debe considerarse carga exclusiva de la Unidad 2.
- Se requiere ajustar planos y soporte técnico.

Fecha: 09-03-2026	Acta No: 8	Hora Inicio: 8:00 am	Hora Fin: 9:00 am
Tema: SEGUIMIENTO A TRÁMITES Y PROYECTOS URBANISTICOS			

d. Equipamientos y cargas urbanísticas

- No se evidencia claridad sobre:
  - Entrega previa de equipamientos (Unidad 3).
  - Nuevas obligaciones derivadas del aumento de aprovechamientos.
- Se requiere revisión del esquema de:
  - Compensaciones
  - Reparto de cargas

e. Movilidad

- El proyecto indica que **no modifica el sistema vial**, sin embargo:
  - Introduce propuestas como calzadas de servicio.
- Se cuestiona:
  - Si estas corresponden a cargas generales o locales.
  - Falta de claridad en su incorporación normativa.

f. Aspectos prediales y jurídicos

- Se identifican inconsistencias en:
  - Manejo de matrículas inmobiliarias.
  - Integraciones prediales (PH).
- Se reitera la necesidad de:
  - Estudios jurídicos más rigurosos.
  - Correcta notificación a vecinos y colindantes.

4. Tema transversal – Convertibilidad de usos (caso Chepapú / consultas de Aguas y Aguas)

Se aborda consulta recibida por parte de la empresa de servicios públicos, relacionada con:

- Conversión de usos (comercio a vivienda).
- Incremento aparente de metros cuadrados derivados de factores de conversión.

Se concluye que:

- La **convertibilidad no se encuentra reglamentada en el POT**, lo que genera vacíos técnicos.
- El cambio de uso implica:
  - Mayores demandas de servicios públicos.
  - Nuevas cargas urbanísticas (equipamientos, cesiones).
- El área total **no debería exceder los máximos permitidos**, aunque cambie su equivalencia funcional.

Se acuerda proyectar respuesta formal al oficio recibido.

Alcaldía de PEREIRA

LISTADO DE ASISTENCIA A REUNIONES INTERNAS

Versión: 01 Vigencia: 17 de septiembre de 2025

NOMBRE DEL PROCESO _____ NOMBRE SUBPROCESO _____

Fecha: 09 Marzo 2026	Lugar: Alcaldía Planeación			Hora de inicio: 8:00am	Hora de terminación: 9:00am
Seleccione con una X que tipo de actividad corresponde:	Reunión: X	Capacitación:__	Inducción:__	Reinducción__	Otro:__ Cual?_____
Tema de la actividad: Reunión Planes Parciales				Secretaría(s) responsable:	
Objetivo:				Servidor Público / Contratista responsable(s):	

Nombres y apellidos	Secretaría / Dependencia	Cargo	Celular	Correo Electrónico	Firma
Marcela Valencia	Planeación	Contratista	3023017100	[illegible]	
[illegible]	Planeación	[illegible]	3197312120	[illegible]	
[illegible]	Planeación	Contratista	3104759769	[illegible]	
Nancy Adriana [illegible]	Planeación	Contratista	3173819577	[illegible]	
Jose Fercer Muñoz	Planeación	Contratista	3122404642	[illegible]	
Pedro J. Ramírez	Planeación	Contratista	3153297382	[illegible]	
Daniela Arias Marín	Planeación	Contratista	3128978083	[illegible]	
Gonzalo A. Morales U.	Planeación	Contratista	3006205972	[illegible]	
Constanza González B	Planeación	Contratista	3113375865	[illegible]	
[illegible]	Planeación	Contratista	3242714115	[illegible]	
[illegible]	Planeación	Contratista	3136369641	[illegible]	
Juan C. Rojas O.	Planeación	Contratista	3113309056	[illegible]	
[illegible]	Planeación	Contratista	3113677373	[illegible]	
Ana María [illegible]	[illegible]	Prof. UAV			

Con la firma de este formato se autoriza el tratamiento de la información suministrada, de conformidad con lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012 y la Política de Tratamiento de Datos Personales de la Alcaldía de Pereira.

9 mar 2026 8:35:41 a.m.
4.814481530338526N 75.69361637346447W
18-55 Carrera 7
Pereira
Risaralda