



Fecha: 03-06-2026		Acta No: 23		Hora Inicio: 2:00 pm		Hora Fin: 3:30 pm	
Tema: Reunión MANZANA 150							
Responsable: LINA MARIA HERRERA ALVAREZ				Elaborado por: Ángela María Tabares Hidalgo			
Proceso / Subproceso / Actividad: Planeación / Proyectos							
Lugar: ALCALDIA DE PEREIRA							
AGENDA	1.	Objetivo de la reunión					
	2.	Desarrollo					
	3.	Cierre					
	4.						
	5.						
	6.						
	7.						
	8.						
	9.						
	10.						
	11.						
	12.						
DESARROLLO DE LA REUNIÓN							
Desarrollo de la reunión La reunión inició con una discusión sobre las posibilidades de gestión de bienes fiscales y espacio público dentro de los procesos de planificación urbana. Se aclaró que los bienes fiscales pueden ser objeto de venta o transacción por parte del municipio, siempre y cuando se garantice la correspondiente compensación cuando existan implicaciones sobre espacio público. Se resaltó la importancia de mantener claridad sobre la naturaleza jurídica de los predios y su función dentro del sistema urbano para la toma de decisiones futuras. Posteriormente se abordó el avance del proceso de formulación del Plan Parcial de la Manzana 150, ubicada en el sector donde confluyen predios de la Universidad Andina, el municipio y otros propietarios privados. Se recordó que desde el año anterior existía la intención de desarrollar un instrumento de planificación que permitiera la expansión de la universidad y la incorporación de usos complementarios, particularmente relacionados con vivienda y servicios asociados a la actividad educativa. Se informó que recientemente la Universidad Andina manifestó nuevamente su interés en participar en el proceso y designar personal técnico para acompañar la formulación del plan parcial, razón por la cual se planteó iniciar formalmente las mesas de trabajo y vincular a la institución como actor estratégico dentro del proyecto. Caracterización del área de estudio Se realizó una descripción general de la manzana objeto de intervención, ubicada entre las calles 23 y 24 y las carreras 18 y 19. Se identificaron como aspectos relevantes: • La presencia de predios de propiedad de la Universidad Andina. • La existencia de predios públicos y otros con potencial de desarrollo privado. • La cercanía al corredor de movilidad del sistema Megabús. • La presencia histórica del colector Egoyá y de áreas destinadas a espacio público proyectado. • La existencia de procesos previos de canalización y obras de infraestructura ejecutadas en el sector.							



Fecha: 03-06-2026	Acta No: 23	Hora Inicio: 2:00 pm	Hora Fin: 3:30 pm
Tema: Reunión MANZANA 150			
Se destacó que uno de los principales objetivos del plan parcial será consolidar el espacio público proyectado y generar condiciones para la renovación urbana de una zona estratégica del municipio. Consideraciones ambientales Durante la reunión se identificaron varios aspectos ambientales que deberán ser incorporados dentro del diagnóstico y la formulación del instrumento: • Análisis histórico del trazado del colector Egoyá. • Verificación de posibles restricciones derivadas de rondas hídricas y franjas de protección. • Revisión de la aplicación de las nuevas disposiciones nacionales relacionadas con delimitación de cuerpos de agua y retiros ambientales. • Evaluación de la gestión del riesgo asociada a antiguos llenos antrópicos y antecedentes del terremoto de 1999. • Inventario y caracterización del arbolado urbano existente. • Calidad del aire y demás determinantes ambientales exigidas por la autoridad ambiental. Se acordó revisar detalladamente las determinantes ambientales emitidas por la autoridad competente para definir los contenidos específicos del componente ambiental. Estructura preliminar del Documento Técnico de Soporte Se presentó una propuesta de estructura para el Documento Técnico de Soporte (DTS), bajo la premisa de consolidar en un solo documento el diagnóstico, la formulación y la memoria justificativa del plan parcial. La estructura propuesta incluye: 1. Aspectos generales • Ámbito de planificación. • Localización. • Objetivos generales y específicos. • Marco normativo. • Caracterización urbana básica. • Identificación de actores. 2. Componente ambiental Diagnóstico • Sistema hídrico. • Coberturas vegetales y biodiversidad. • Arbolado urbano. • Calidad del aire. • Gestión integral de residuos sólidos. • Suelos de protección. • Gestión del riesgo. • Cambio climático. Formulación • Marco normativo ambiental. • Sistema hídrico. • Biodiversidad y coberturas. • Gestión del riesgo. • Suelos de protección. • Obras y medidas ambientales. 3. Servicios públicos Diagnóstico • Acueducto. • Alcantarillado sanitario. • Alcantarillado pluvial.			



Fecha: 03-06-2026	Acta No: 23	Hora Inicio: 2:00 pm	Hora Fin: 3:30 pm
Tema: Reunión MANZANA 150			
• Energía. • Gas domiciliario. • Telecomunicaciones. Formulación • Capacidad requerida. • Factibilidades. • Proyectos y obras necesarias. • Presupuestos preliminares. 4. Componente urbanístico • Conformación predial. • Aprovechamientos urbanísticos. • Espacio público. • Sistema vial y movilidad. • Tratamientos urbanísticos. • Vivienda de interés prioritario. • Equipamientos. • Normativa urbanística. 5. Componente económico y financiero • Diagnóstico del mercado inmobiliario. • Dinámica económica del sector. • Reparto de cargas y beneficios. • Prefactibilidad financiera. • Viabilidad económica del proyecto. Participación y actores estratégicos Se acordó que la Universidad Andina será uno de los principales actores del proceso debido a su interés directo en el desarrollo del sector. Asimismo, se identificó la necesidad de vincular a: • Dirección de Parques y Arborización. • Empresa de Energía. • Empresas de servicios públicos. • Corporación Autónoma Regional. • Actores comerciales y gastronómicos del sector. • Propietarios y residentes del área de influencia. • Entidades responsables de espacio público y movilidad. Se destacó la importancia de incorporar desde etapas tempranas la visión de los actores para orientar el diseño urbano y las futuras decisiones de aprovechamiento. Estrategia de gestión financiera El equipo financiero expuso la necesidad de obtener información predial actualizada para realizar una primera aproximación económica del proyecto. Para ello se solicitaron oficialmente a la Secretaría de Hacienda los avalúos catastrales de los predios involucrados, información que permitirá: • Estimar el valor total de la tierra. • Evaluar la viabilidad financiera de diferentes escenarios de desarrollo. • Determinar el tipo de producto inmobiliario más adecuado para el sector. • Establecer la capacidad de generación de cargas y beneficios. Se indicó que, una vez se cuente con esta información, será posible avanzar en simulaciones financieras y urbanísticas más precisas.			



Fecha: 03-06-2026	Acta No: 23	Hora Inicio: 2:00 pm	Hora Fin: 3:30 pm
Tema: Reunión MANZANA 150			
Acuerdos y compromisos 1. Continuar la estructuración del Documento Técnico de Soporte bajo la metodología presentada. 2. Revisar y complementar las determinantes ambientales emitidas por la autoridad ambiental. 3. Solicitar y consolidar información sobre arbolado urbano, topografía y condiciones ambientales del sector. 4. Coordinar con la Universidad Andina la participación institucional dentro del proceso de formulación. 5. Programar la jornada de socialización inicial con propietarios y residentes del área de influencia. 6. Gestionar ante la Secretaría de Hacienda la entrega de avalúos catastrales para el análisis financiero. 7. Definir preliminarmente los aprovechamientos urbanísticos para proceder con las solicitudes de factibilidad de servicios públicos. 8. Consolidar la tabla de contenidos definitiva y distribuir responsabilidades entre los integrantes del equipo técnico.			

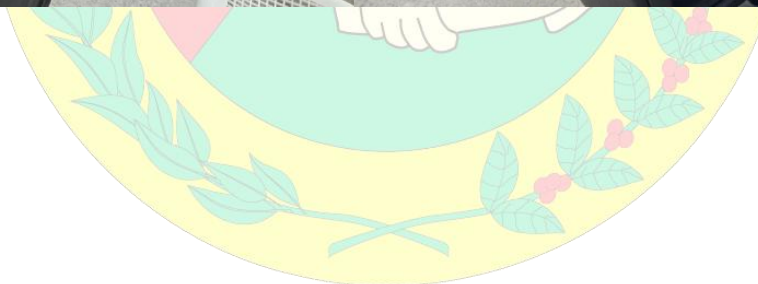




ACTA DE REUNIÓN

Versión:1

Fecha de Vigencia: Mayo 10 de 2017





ACTA DE REUNIÓN

Versión:1

Fecha de Vigencia: Mayo 10 de 2017





Versión:1

Fecha de Vigencia: Mayo 10 de 2017

[illegible]