

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000098 URBANISMO POR ETAPAS

Marzo 7 de 2022

RADICACION No. 66001-1-211288

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 1052 DE 1998, EL DECRETO 1600 DE 2005, EL DECRETO 564 DE 2006, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, POR EL DECRETO 748 DE 2016 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que GRUPO OSSA INVERSIONES S.A.S, identificado(a) con Nit. N° 901223280-1, representado legalmente por el señor(a) MARCELA OSSA VILLEGAS, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 42.143.347, en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO KAOPA CONJUNTO RESIDENCIAL de Alianza Fiduciaria S.A, GERMAN ANTONIO RUIZ ARCILA, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10273.999, LUIS FERNANDO OSSA ARBELAEZ, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.087.314, MARCELA OSSA VILLEGAS, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 42.143.347, JUANITA OSSA VILLEGAS, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 1.088.240.266 y DANIELA OSSA VILLEGAS, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 1.088.279.136, solicitaron Resolución de Urbanismo por Etapas para el PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERERAL de la UAU. 4 VILLA HERMOSA.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto Municipal 748 de 2017 - Plan Parcial de expansión urbana Villa Hermosa y con lo establecido en el artículo 2.2.6.12.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015

#### RESUELVE

**Artículo 1°** Conceder Resolución No. 000098 de Urbanismo por Etapas, al PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERERAL de la UAU. 4 VILLA HERMOSA ubicado en la VEREDA EL CONGOLO PARAJE LOS PLANES - Plan Parcial de expansión urbana Villa Hermosa, identificado con matrícula inmobiliaria No 290-229952, 290-185259, 290-12917, 290-147057 y 290-18004, el cual constará de las siguientes etapas:

UAU 4 -PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA VILLA HERMOSA		
DATOS DESDE EL PLAN PARCIAL		
Item	Dato	
Área Bruta UAU 4	15,756.13	m2
Área Neta Urbanizable	8,613.55	m2
Área Útil	4,862.44	m2
Obligación Cesión Espacio Público (m2) (Según art. 59 Decreto 748 de 2017, Plan Parcial Villa Hermosa)	1,220.59	m2
Obligación Cesión Equipamiento (m2) (Según art. 61 Decreto 748 de 2017, Plan Parcial Villa Hermosa)	1,095.21	m2

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000098

### URBANISMO POR ETAPAS

Marzo 7 de 2022

RADICACION No. 66001-1-211288

Obligación Suelo para VIP (m2) (Según art. 65 Decreto 748 de 2017, Plan Parcial Villa Hermosa)	972.49	m2
<b>DATOS UAU 4 CONFORME DATOS LEGALES</b>		
<b>Item</b>	<b>Dato</b>	
Área Bruta UAU 4	14,070.18	m2
Lote INVIAS	1,711.51	m2
Área Total para etapas	12,358.67	m2
Área Neta Urbanizable	7,224.55	m2
Área Útil (sin descontar vias planteamiento urbanístico)	6,054.14	m2

ETAPAS PLANTEADAS				
Etapa	Ficha catastral	Matricula Inmobiliaria	Área predio Conforme Certificado de tradición (m2)	Observaciones
1	SIN INFORMACION	290-229952	1,002.82	Lote resultante de desenglobe según escritura 1629 del 2020-03-06
<b>Área total Etapa 1</b>			<b>1,002.82</b>	
2	00-04-0001-0134-000	290-185259	8,841.57	Lote resultante de subdivision según escritura 6653 del 15-12-2010
	00-04-0001-0130-000	290-12917	1,501.00	Actualizacion de area a 1501,00 m2 según escritura 4047 del 21- 09-2001 Notaria 1ra
	00-04-0001-0221-000	290-147057	349.83	Lote resultante de desenglobe según escritura 3803 del 13-11-2002
<b>Área total Etapa 2</b>			<b>10,692.40</b>	
3	00-04-0001-0131-000	290-18004	663.45	
<b>Área total Etapa 3</b>			<b>663.45</b>	
<b>Total área etapas</b>			<b>12,358.67</b>	
<p>Conforme al parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto No. 1077 de 2017 el lote adquirido por INVIAS para el desarrollo de la vía Condina, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, por lo cual no se incluye en ninguna etapa de las aquí determinadas.</p>				

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000098

### URBANISMO POR ETAPAS

Marzo 7 de 2022

RADICACION No. 66001-1-211288

PUG UAU 4, PLAN PARCIAL VILLA HERMOSA		
Item	Dato	
No. Unidades de Vivienda	70	Unidades
No. Habitantes	250	Habitantes
m2 construidos Comercio y servicios	2,000	m2
<b>Total parqueaderos</b>	<b>118</b>	<b>Unidades</b>
<i>Parqueaderos uso residencial</i>	70	Unidades
<i>Total parqueaderos visitantes (incluye 4 parqueaderos PMR)</i>	8	Unidades
<i>Total Parqueaderos uso comercial y servicios</i>	40	Unidades
<b>Obligación Suelo para VIP (m2)</b>	<b>979.78</b>	<b>m2</b>

ETAPA URBANISTICA 1		
Area total Etapa 1	1,002.82	m2
Item	Dato	
Uso principal	USOS COMPLEMENTARIOS AL USO RESIDENCIAL( AREAS SOCIALES)	
Conformación urbanística		
Area urbanizable Etapa 1	582.14	m2
Avenida La Reversa. V32	420.68	m2
La obligación de áreas de cesión de espacio público y equipamiento colectivo y VIP de esta etapa es asumida por la etapa 2.		

ETAPA URBANISTICA 2		
Area total etapa 2	10,692.40	m2
Item	Dato	
Usos principales	RESIDENCIAL	
	COMERCIO Y SERVICIOS	
Unidades de vivienda	66	Unidades
No. Habitantes	235.62	Habitantes
m2 construidos Comercio y servicios	2,000	m2
<b>Total parqueaderos</b>	<b>113</b>	<b>Unidades</b>
<i>Parqueaderos uso residencial</i>	66	Unidades
<i>Parqueaderos uso comercial y servicios</i>	40	Unidades
<i>Parqueaderos visitantes (incluye 2 parqueaderos PMR)</i>	7	Unidades
Conformación urbanística		
Area urbanizable Etapa 2	4,353.43	m2
VIP 1	572.43	m2

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000098

### URBANISMO POR ETAPAS

Marzo 7 de 2022

RADICACION No. 66001-1-211288

VIP 2	353.32	m2
Faja de Reserva vía Nacional (Lote Remanente)	1,524.63	m2
Avenida La Reversa. V32	473.05	m2
Área de Cesión Espacio público	1,261.47	m2
Área de Cesión Equipamiento Colectivo	1,095.29	m2
Lote Remanente (Suelo protección)	1,058.78	m2
Esta etapa asume la obligación de espacio público y equipamiento colectivo de las etapas 1 y 3 y la obligación de VIP de la etapa 1.		

ETAPA URBANISTICA 3		
<b>Area total etapa 3</b>	<b>663.45</b>	<b>m2</b>
Uso principal	RESIDENCIAL	
<b>Unidades de vivienda</b>	<b>4</b>	<b>Unidades</b>
No. Habitantes	14.28	Habitantes
<b>Total parqueaderos</b>	<b>5</b>	<b>Unidades</b>
<i>Parqueaderos uso residencial</i>	4	<i>Unidades</i>
<i>Parqueaderos visitantes (incluye 1 parqueadero PMR)</i>	1	<i>Unidades</i>
Conformación urbanística		
Area urbanizable Etapa 3	138.82	m2
VIP 3	54.03	m2
Faja de Reserva vía Nacional (Lote Remanente)	437.71	m2
Avenida La Reversa. V32	32.89	m2
La obligación de áreas de cesión de espacio público y equipamiento colectivo de esta etapa es asumida por la etapa 2.		

ÁREA DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO - PUG			
Lote	M <sup>2</sup> Área en Pendientes menores al 25% (1:1)	M <sup>2</sup> Área en Pendientes entre 25% - 40% (1:1)	M <sup>2</sup> Total Ponderado
Cesión EP 1	610.31	0.00	610.31
Cesión EP 2	0.00	576.06	576.06
Cesión EP 3	0.00	75.10	75.10
<b>ESPACIO PÚBLICO ENTREGADO ETAPA 1</b>	<b>610.31</b>	<b>651.16</b>	<b>1,261.47</b>
ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO - PUG			

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 000098

### URBANISMO POR ETAPAS

Marzo 7 de 2022

RADICACION No. 66001-1-211288

Lote	M <sup>2</sup> Área en Pendientes menores al 25%	M <sup>2</sup> Área en Pendientes mayores al 25%	M <sup>2</sup> Total entregado
Cesión EQ 1	700.77	0.00	700.77
Cesión EQ 2	394.52	0.00	394.52
<b>ESPACIO PÚBLICO ENTREGADO ETAPA 1</b>	<b>1,095.29</b>	<b>-</b>	<b>1,095.29</b>

La Etapa 2 asume la obligación de espacio público y equipamiento colectivo de las demás etapas.

VERIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE INDICES		M2
<b>AREA BRUTA</b>		<b>14,070.18</b>
INDICE OCUPACION PLAN PARCIAL USO RESIDENCIAL	0.8	11,256.14
INDICE CONSTRUCCIÓN PLAN PARCIAL USO RESIDENCIAL	4	56,280.72
INDICE OCUPACION USO COMERCIAL	0.75	10,552.64
INDICE CONSTRUCCIÓN USO COMERCIAL	0.75	10,552.64
Item	Dato	
<b>Uso Residencial</b>	Area ocupada en primer piso proyectada	- m2
	<b>Indice de Ocupación</b>	- <b>Indice</b>
	Area construida proyectada	- m2
	<b>Indice de Construcción</b>	- <b>Indice</b>
<b>Uso Comercial y de Servicios</b>	Area ocupada en primer piso proyectada	- m3
	<b>Indice de Ocupación Residencial</b>	- <b>Indice</b>
	Area construida proyectada	- m3
	<b>Indice de Construcción</b>	- <b>Indice</b>

**Artículo 2°** El proyecto urbanístico general y la reglamentación de la urbanización aprobada mantendrá su vigencia, y servirá de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

**Artículo 3°** No se deben adelantar obras sin la obtención de la licencia de urbanización que debe ser solicitada por cada etapa.

**Artículo 4°** Esta resolución no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015).

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

**RESOLUCIÓN No 000098**  
**URBANISMO POR ETAPAS**  
Marzo 7 de 2022

RADICACION No. 66001-1-211288

**Artículo 5°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso -Administrativo y en concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en Marzo 7 de 2022

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

