

# CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170122  
 ESTRATO 1  
 SOLICITUD NUEVA

## LICENCIA URBANISTICA No 000205. DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACIÓN

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 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL ACUERDO 035 DE 2016 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

### CONSIDERANDO

- A. Que ASOCIACION DE VIVIENDA PRIMER TAX, identificada con Nit. N° 900.298.559, siendo su representante legal SAMUEL BRITTO ZULETA, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.082.987 Y OPV ASOCIACIÓN DE VIVIENDA COVICHARALDA, identificada con Nit. N° 900.246.057, siendo su representante legal FREDDY OROZCO CASTAÑEDA, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.056.046, en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES del Fideicomiso – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES, y el señor CARLOS ANDRES HERNANDEZ ZULUAGA , identificado con cedula de ciudadanía N° 10.000.508, Secretario de Gestión Inmobiliaria del MUNICIPIO DE PEREIRA, identificado con Nit N° 891.480.030-2, solicitaron Licencia de Urbanismo modalidad Reurbanización para VILLA DEL CARMEN ETAPAS 1, 2 Y 3.
- B. Que según lo establecido en el artículo 25 del decreto 258 de 2009 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA EL REFUGIO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.” y el documento técnico que lo soporta, las cargas urbanísticas asignadas a las unidades de actuación urbanística 3 y 4 son las siguientes:

UNIDAD DE ACTUACION 3		
COMPONENTE	CANT	VALOR TOTAL
<b>1. COMPONENTE AMBIENTAL</b>	<b>GL</b>	\$ 48.718.622,0
<b>TOTAL OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 48.718.622,0</b>
<b>2. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>GL</b>	
REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 12.316.900,0
REDES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	GL	\$ 442.390.074,2
<b>TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>\$ 454.706.974,2</b>
<b>3. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN</b>	<b>M2</b>	
CESION ESPACIO PUBLICO	9.448,55	\$ 179.522.450,0
CESION EQUIPAMIENTOS	35,00	\$ 665.000,0
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	0,00	-
<b>TOTAL COSTOS CESIONES</b>	<b>9.483,55</b>	<b>\$ 180.187.450,0</b>



# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

RADICACION No. 170122  
 ESTRATO 1  
 SOLICITUD NUEVA

4. COSTOS VIA	M2	
CONSTRUCCION VIA CAÑAVERAL tramo 1	191,08	\$ 25.389.517,1
CONSTRUCCION VIA CAÑAVERAL tramo 2	195,00	\$ 62.344.178,3
<b>TOTAL VIAS</b>		<b>\$ 87.733.695,4</b>
<b>TOTAL CARGAS UNIDAD DE ACTUACION 3</b>		<b>\$ 771.346.741,6</b>

UNIDAD DE ACTUACION 4		
COMPONENTE	CANT	VALOR TOTAL
<b>1. COMPONENTE AMBIENTAL</b>		\$ 21.346.622,0
<b>TOTAL OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 21.346.622,0</b>
<b>2. SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 17.199.930,0
REDES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	GL	\$ 88.991.351,7
<b>TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 106.191.281,7</b>
<b>3. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN</b>	<b>M2</b>	
CESION ESPACIO PUBLICO		\$ -
CESION EQUIPAMIENTOS	12.177,72	\$ 231.376.680,0
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	20.708,62	\$ 103.543.094,5
<b>TOTAL COSTOS CESIONES</b>	<b>32.886,34</b>	<b>\$ 334.919.774,5</b>
<b>4. COSTOS VIAS</b>	<b>M2</b>	
CONSTRUCCION MEDIA CALZADA AV. 2500 LOTES	2.415,00	\$ 320.895.828,6
<b>TOTAL CONSTRUCCION VIA AV 2500 LOTES (CALZADA 7MTS)</b>		<b>\$ 320.895.828,6</b>
<b>TOTAL CARGAS UNIDAD DE ACTUACION 4</b>		<b>\$ 783.353.506,8</b>



C. Que el ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone:

*“...3. Reurbanización. Es la autorización concedida sobre uno o varios predios incluidos total o parcialmente en licencias de urbanización o en actos administrativos de legalización que estén delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas, o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes o por espacios públicos, en los cuales se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente...”*



# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

RADICACION No. 170122  
 ESTRATO 1  
 SOLICITUD NUEVA

D. Que los documentos cumplan con las normas establecidas,

### RESUELVE

**Artículo 1°** Conceder Licencia de Urbanismo N° 000205 MODALIDAD REURBANIZACIÓN al proyecto DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO VILLA DEL CARMEN ETAPAS 1, 2 Y 3., ubicado en el Plan Parcial "EL REFUGIO" Unidad de Actuación N° 3 y 4, identificado con la Ficha Catastral N° 00-04-0001-0103-000 (MAYOR EXTENSIÓN), con Matriculas Inmobiliarias N° 290-205750 Y 290-212229, propiedad de ASOCIACION DE VIVIENDA PRIMER TAX Y OTROS el cual constará de:

#### UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 3

Elementos	Areas para el calculo	Area Bruta (Según Certificados de Tradicion)	Area Neta Urbanizable
Sistema Vial Principal	9,217.31	45,339.87	36,122.56
Redes Primarias de Servicios Publicos	0.00		
Areas de Proteccion	0.00		

Elementos	Areas para el calculo	Area Neta Urbanizable	Area Util
Cesiones Espacio Publico	8,011.55	36,122.56	28,076.01
Cesiones Equipamiento Colectivo	35.00		

#### UNIDAD DE ACTUACION NUMERO 4

Elementos	Areas para el calculo	Area Bruta (Según Certificados de Tradicion)	Area Neta Urbanizable
Sistema Vial Principal	1,012.21	55,191.67	33,470.84
Redes Primarias de Servicios Publicos	0.00		
Areas de Proteccion	20,708.62		

Elementos	Areas para el calculo	Area Neta Urbanizable	Area Util
Cesiones Espacio Publico	1,437.00	33,470.84	19,820.84
Cesiones Equipamiento Colectivo	12,213.00		

#### CUADRO RESUMEN AREAS URBANISMO VILLA DEL CARMEN

	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	TOTAL
VIVIENDAS	7,640.00	11,146.56	1,215.20	20,001.76
PARQUEADEROS	1,989.41	2,849.22	749.57	5,588.20
ZONAS VERDES (ZV)	362.27	2,895.13	3,123.12	6,380.52
VIAS PEATONALES (VP)	3,185.76	5,090.90	609.67	8,886.33
CESIONES DE ESPACIO PUBLICO	8,011.55	1,437.00	0.00	9,448.55
CESIONES DE EQUIPAMIENTO	12,213.00	0.00	0.00	12,213.00
RED VIAL	1,437.10	9,068.39	1,079.58	11,585.07
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	20,708.62	0.00	0.00	20,708.62
AREA DE RESERVA	2,267.43	3,452.06	0.00	5,719.49
<b>TOTAL</b>				<b>100,531.54</b>



# CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170122  
 ESTRATO 1  
 SOLICITUD NUEVA

PROYECTO URBANISTICO VILLA DEL CARMEN	
MANZANA	VIVIENDAS
1A	15
1B	12
2	27
3	28
4	27
5	24
6	24
7	22
8A	12
9	18
10	20
11	24
12	26
13	24
14	24
15	28
16	20
17	20
18	20
19	15
20	10
21	10
22	10
23	10
24	13
25	13
26	5
<b>Total</b>	<b>501</b>

AREAS	
ITEM	M2
LOTES (8X5)	40



según PP El Refugio (modificación Diciembre 2014)					
Numero de viviendas	Parqueaderos viviendas (1 cada 3 viviendas)	Parqueaderos visitantes (1 cada 10 viviendas)	Poblacion Calculada	Cesion Espacio Publico	Cesion Equipamientos
501	167	50	1789	8663.45	12,212.73



# CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170122  
ESTRATO 1  
SOLICITUD NUEVA

ETAPA	Viviendas	Viviendas Eliminadas	Viviendas Adicionadas
ET. 1	191	2	27
ET. 2	279	2	47
ET. 3	31	11	0
Total	501	15	74

M2 Eliminados	M2 Adicionados
600	2,947

VIVIENDAS ADICIONALES			
ETAPA	Unidades de Viviendas	M2 LOTE	TOTAL
ET. 1	27	40	1080
ET. 2	26	40	1040
ET. 2	15	39.2	588
ET. 2	6	39.76	238.56
Total	74	0	2946.56

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, que dispone lo siguiente:

*"(...) Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.(...)"*

**Artículo 2º** La presente licencia, tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de lo contrario perderá toda su fuerza ejecutoria. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 3º** Las obras para la creación de espacios públicos y privados y vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo, deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público y se deben ejecutar con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo a las especificaciones que la autoridad competente expida.

**Artículo 4º** Las obras deberán cumplir de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos, la CARDER y, antes de su desarrollo, debe contar con el estudio de reconocimiento arqueológico de que habla el artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 307 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

RADICACION No. 170122  
ESTRATO 1  
SOLICITUD NUEVA

**Artículo 5°** Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

**Artículo 6°** El profesional responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **NATALIA ANDREA GARCIA BONILLA, con Matricula Profesional N° A1942016-1060651094.**

**Artículo 7°** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**Artículo 8°** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 9°** La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Artículo 10°** El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figura el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 307 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

RADICACION No. 170122  
ESTRATO 1  
SOLICITUD NUEVA

la ejecución de las obras y dotación a cargo del urbanizador sobre dichas zonas se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.

**Artículo 11°** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

**Artículo 12°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en Julio 4 de 2017

  
**ORLANDO BEDOYA GIRALDO**  
Curador Urbano Primero



# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

### CERTIFICA QUE:

La LICENCIA URBANÍSTICA N° 000205 DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACIÓN DE JULIO 04 DE 2017, para el proyecto DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO VILLA DEL CARMEN ETAPAS 1, 2 Y 3., ubicado en el Plan Parcial "EL REFUGIO" Unidad de Actuación N° 3 y 4, identificado con la Ficha Catastral N° 00-04-0001-0103-000 (MAYOR EXTENSIÓN), con Matriculas Inmobiliarias N° 290-205750 Y 290-212229, se encuentra en firme desde el día 25 de Julio de 2017, de acuerdo a los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010 y el Decreto 1077 de 2015.

Dado en Pereira a los trece (13) días del mes de Septiembre de 2017

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano Primero.

KATHERINE JR.



Curador Orlando Bedoya G.  
CC. Alcides Arevalo Local 307 Tel: 3354513 - 3359704  
[www.curaduria1pereira.com](http://www.curaduria1pereira.com)

