

# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

RADICACION No. 170494  
ESTRATO 6  
SOLITUD MODIFICACION

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN LICENCIA URBANÍSTICA N° 000209. MODALIDAD PARCELACION

(Modificación Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, Prorrogada mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017)

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 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que a los señores **JAVIER IGNACIO RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.062.786, **LUIS CARLOS RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.073.390, **JESUS EMILIO RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.0943.845, **ROCIO DEL CARMEN RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 24.933.007, **DORA CECILIA RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 24.942.029 Y **BEATRIZ RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 34.041.117, les fue otorgada Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación de Enero 30 de 2015, para el proyecto denominado CEDI Almacenes Éxito Pereira, ubicado en el **KM. 0 VIA CERRITOS - LA VIRGINIA FINCA LA GITANA**, identificado con las Fichas Catastrales N° 00-02-0002-0085-000, 00-02-0002-0087-000 y 00-02-0002-0124-000, con las Matriculas Inmobiliarias N° 290-185429, 290-185430, 290-20438 y 290-23715.
- B. Que mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, se Aclara la Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación de Enero 30 de 2015.
- C. Que mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017, se concede prorroga por un término de 12 meses a la **Licencia Urbanística N° 000056** de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015.
- D. Que mediante Resolución N° 3559 expedida por la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira el día 03 de septiembre de 2014, se aprueba la formulación de un Plan de Implantación para la construcción del proyecto denominado CEDI Almacenes Éxito Pereira - sector Cerritos, proyecto a ubicarse en el sector de la vía Cerritos - la Virginia costado derecho, en el predio de mayor extensión denominado La Gitana, identificado con la ficha catastral N° 00-02-0002-0087-000 y las matriculas inmobiliarias N° 290-185429 y 290-185430, en el predio de ficha catastral N° 00-02-0002-0124-000 y matricula inmobiliaria N° 290-23715 y en el predio de ficha catastral N° 00-02-0002-0085-000 y matricula inmobiliaria N° 290-20438, ubicado en el sector Plaza de Ferias de Cerritos, área rural del Municipio de Pereira.
- E. Que mediante Resolución N° 2646 del 9 de septiembre de 2014 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, se aprueba la demarcación de suelos de protección, modificada parcialmente mediante Resolución N° 0122 de Enero 29 de 2015.



# CURADOR URBANO PRIMERO

## PEREIRA

RADICACION No. 170494  
ESTRATO 6  
SOLITUD MODIFICACION

- F. Que mediante Resolución N° 0122 del 29 de enero de 2015 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, se modifica parcialmente la Resolución N° 2646 del 9 de septiembre de 2014, que aprueba la demarcación de suelos de protección, y se dictan otras disposiciones.
- G. Que mediante Resolución N° 3429 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER el día 01 de Diciembre de 2014, se aprueba a favor de la Sociedad Tierras Inversiones Proyectos S.A. TIPSA con Nit. N° 816.005.557-5 representada legalmente por el señor Juan Alejandro Ángel Arango, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.136.673, los diseños de sistemas de tratamiento para el manejo de las aguas residuales domésticas e industriales, autoriza disposición de material sobrante de descapote y excavación, otorga permiso de ocupación de cauce, se autoriza registro de un gradual natural, erradicación de vegetación con propuesta de compensación y se dictan otras disposiciones, para el proyecto CEDI - Éxito Eje Cafetero Cerritos, localizado en el predio la Gitana, localizado en la vía Cerritos la Virginia, jurisdicción del Municipio de Pereira, identificado con las matrículas inmobiliarias N° 290-185429, 290-185430, 290-20438, 290-23715.
- H. Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 establece que: "...En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano..."
- I. Que mediante oficio radicado el 13 de Junio de 2017, el señor Juan Diego López Hoyos, se hizo parte del trámite de solicitud de Modificación de Licencia de Parcelación, manifestando que sus observaciones y/o objeciones eran las siguientes:
- “...  
1. Se comprometieron a mantener cortado y limpio el lote que linda con la finca Los Puentes, cosa que no hicieron afectando nuestra propiedad.  
Han llegado culebras y ratas.  
2. Se comprometieron a sembrar árboles para tapar la vista a las bodegas del Éxito desde nuestra finca. Tampoco lo hicieron.  
3. La quebrada que recorría la finca se secó desde la construcción de dicho centro logístico...”
- J. Que una vez revisadas y valoradas las observaciones del señor López Hoyos, encuentra este despacho, que se trata de argumentos que no inciden sobre la consideración técnica y legal que constituye la competencia del Curador Urbano y que además el proyecto cumple con las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes, por consecuencia, no advierten circunstancias que impidan el otorgamiento de la Licencia.
- K. Que **DIANA GARCÍA HIDALGO**, identificada con cédula de ciudadanía N° 52.422.532 de la ciudad Bogotá, actuando en la condición de apoderada de la sociedad **TERRANUM CORPORATIVO S.A.S.**, identificado(a) con Nit. N° 900.176.905-0, siendo su representante legal **JUAN DIEGO RAMIREZ ZULUAGA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 75084163, Fideicomitente Unico del Fideicomiso **ZOL PEREIRA**, y del señor **JAVIER IGNACIO RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.062.786, obrando en nombre propio y en representación de los señores **CARLOS RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.073.390, **JESUS EMILIO RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 10.0943.845, **ROCIO DEL CARMEN RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 24.933.007, **DORA CECILIA RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 24.942.029 Y **BEATRIZ RAMIREZ MUNERA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 34.041.117 solicitó modificación de la Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, Prorrogada mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017, del proyecto denominado CEDI Almacenes Éxito Pereira, en el sentido de modificar 46378,79 m<sup>2</sup> de las Áreas Útiles resultantes de la Parcelación original, así:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 306 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170494  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACION

LOTE	ÁREA ÚTIL	ÁREA OCUPACIÓN	% OCUPACIÓN
LOTE 1	28,827.88m <sup>2</sup>	5,288.44m <sup>2</sup>	4.42%
RETIRO LÍNEA ALTA TENSIÓN	4,701.28m <sup>2</sup>		
<b>ÁREA ÚTIL LOTE 1</b>	<b>24,126.60m<sup>2</sup></b>		
<b>ÁREA UTIL LOTE 1A</b>	<b>17,550.91m<sup>2</sup></b>	7,932.67m <sup>2</sup>	6.64%

L. Que con base en la información, suministrada se hace necesario modificar.

## RESUELVE

**Artículo 1°** Modificar el artículo 1° de la Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, Prorrogada mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017, en el sentido de modificar 46378,79 m<sup>2</sup> de las Áreas Útiles resultantes de la Parcelación original, quedando de la siguiente manera:

*Artículo 1° Conceder Licencia de Parcelación N° 000056 al predio ubicado en el KM. 0 VIA CERRITOS - LA VIRGINIA FINCA LA GITANA, identificado con las Fichas Catastrales N° 00-02-0002-0085-000, 00-02-0002-0087-000 y 00-02-0002-0124-000, con las Matriculas Inmobiliarias N° 290-185429, 290-185430, 290-20438 y 290-23715, propiedad de JAVIER IGNACIO RAMIREZ MUNERA, LUIS CARLOS RAMIREZ MUNERA, JESUS EMILIO RAMIREZ MUNERA, ROCIO DEL CARMEN RAMIREZ MUNERA, DORA CECILIA RAMIREZ MUNERA, BEATRIZ RAMIREZ MUNERA, y FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., , el cual constará de:*

PROYECTO CEDI- ÉXITO PEREIRA						
1	LOTEO ACTUAL	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	TOTAL
	ÁREA LOTES	127,729.00m <sup>2</sup>	12,903.00m <sup>2</sup>	6,000.00m <sup>2</sup>	16,456.39m <sup>2</sup>	163,088.39m <sup>2</sup>
					<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>163,088.39m<sup>2</sup></b>

2	AFECTACIONES		
	DESCRIPCIÓN	ÁREA	OBSERVACIONES
2.1	RETIRO LÍNEA ALTA TENSIÓN	6,473.91m <sup>2</sup>	Según el Retie (Artículo 22.2) 20 MTS
2.2	RESERVA VIAL	20,737.82m <sup>2</sup>	
2.2.1	AFECTACIÓN VÍA NACIONAL PEREIRA LA	8,241.08m <sup>2</sup>	
2.2.2	SOBREPOSICIÓN SUELO DE PROTECCIÓN RADIO	956.84m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL AFECTACIONES VÍA NACIONAL PEREIRA-LA VIRGINIA</b>	<b>7,284.24m<sup>2</sup></b>	
2.2.3	CESIÓN VÍA MUNICIPL PARALELA NORTE	9,012.24m <sup>2</sup>	
2.2.4	SOBREPOSICIÓN SUELO DE PROTECCIÓN	347.41m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL AFECTACIONES VÍA MUNICIPAL PARALELA</b>	<b>8,664.83m<sup>2</sup></b>	
2.2.5	AFECTACIÓN VÍA NACIONAL PEREIRA-CARTAGO	4,788.75m <sup>2</sup>	
2.3	AFECTACION SUELOS DE PROTECCIÓN	16,348.32m <sup>2</sup>	
2.3.1	SUELO DE PROTECCIÓN DRENAJE NN	13,350.00m <sup>2</sup>	Res. CARDER 0122 de 2015
2.3.2	SUELO DE PROTECCIÓN RADIO DRENAJE NN	1,250.00m <sup>2</sup>	Res. CARDER 0122 de 2015
2.3.3	SUELO DE PROTECCIÓN QUEBRADA LA GITANA	1,748.32m <sup>2</sup>	
	<b>TOTAL AFECTACIONES</b>	<b>43,560.05m<sup>2</sup></b>	

# CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170494  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACION

3			ÁREA NETA PARA CALCULO DE ÍNDICE DE OCUPACIÓN	
3.1	ÁREA BRUTA		163,088.39m <sup>2</sup>	
3.2	ÁREA AFECTACIONES		43,560.05m <sup>2</sup>	
TOTAL ÁREA NETA			119,528.34m <sup>2</sup>	
TOTAL ÁREA OCUPACIÓN			35,858.50m <sup>2</sup>	30% área neta Dto. nal. 3600 y Dto. nal.1069 de

4			ÁREA PARA CÁLCULO DE CESIONES	
4.1	ÁREA BRUTA		163,088.39m <sup>2</sup>	
4.2	ÁREA AFECTACIONES VIALES		20,737.82m <sup>2</sup>	
ÁREA VALIDA PARA CALCULO DE CESIONES			142,350.57m <sup>2</sup>	Artículo 337 del POT
4.3	ÁREA A CEDER		21,352.59m <sup>2</sup>	15% sobre ÁREA bruta-Vías según art.337

5 PONDERACIONES					
	DESCRIPCIÓN	ÍNDICE DE VALIDEZ EFECTIVO	PROYECTO	EQUIVALENCIA	PORCENTAJES SOBRE ÁREAS A CEDER
5.1	LOTE 6				
5.1.1	SUELO DE PROTECCIÓN DRENAJE NN	3M2=1M2	13,643.16m <sup>2</sup>	4,547.72m <sup>2</sup>	21.30%
5.1.2	SUELO DE PROTECCIÓN QUEBRADA LA GITANA	3M2=1M2	191.87m <sup>2</sup>	63.96m <sup>2</sup>	0.30%
5.1.3	PENDIENTE MENOR A 25%	1M2=1M2	8,474.49m <sup>2</sup>	8,474.49m <sup>2</sup>	39.69%
5.1.4	PENDIENTE MAYOR A 40%	3M2=1M2	6,759.49m <sup>2</sup>	2,253.16m <sup>2</sup>	10.55%
5.1.5	GUADUAL	1M2=1M2	467.60m <sup>2</sup>	467.60m <sup>2</sup>	2.19%
SUBTOTAL LOTE 6 + LOTE 6A			29,536.61m <sup>2</sup>	15,806.93m <sup>2</sup>	74.03%
5.2	LOTE 7				
5.2.1	PENDIENTE MAYOR A 40%	3M2=1M2	1,209.04m <sup>2</sup>	403.01m <sup>2</sup>	1.89%
5.2.2	PENDIENTE MENOR A 25%	1M2=1M2	3,495.54m <sup>2</sup>	3,495.54m <sup>2</sup>	16.37%
5.2.3	GUADUAL	1M2=1M2	1,647.10m <sup>2</sup>	1,647.10m <sup>2</sup>	7.71%
SUBTOTAL LOTE 7			6,351.68m <sup>2</sup>	5,545.65m <sup>2</sup>	25.97%
TOTAL ÁREA CESIONES			35,888.29m <sup>2</sup>	21,352.58m <sup>2</sup>	100%

6 CONSOLIDACIÓN DE CESIONES		
6.1	ÁREA A CEDER POR NORMA	21,352.58m <sup>2</sup>
6.2	ÁREA CESIÓN GUADUAL	2,114.70m <sup>2</sup>
ÁREA DE CESIÓN SIN GUADUAL		19,237.88m <sup>2</sup>
		100.00%

7 CALCULO DE PORCENTAJE ÁREA MENOR A 25% DE PENDIENTE		
7.1	LOTE 6 - PENDIENTE MENOR A 25%	8,474.49m <sup>2</sup>
7.2	LOTE 7 - PENDIENTE MENOR A 25%	3,495.54m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA PENDIENTE MENOR A 25%		11,970.03m <sup>2</sup>
		62.22%

8 PROPUESTA PARCELACIÓN		
DESCRIPCIÓN	NORMA	PROYECTO
ÁREA NETA	119,528.34m <sup>2</sup>	119,528.34m <sup>2</sup>
ÁREA OCUPACIÓN	35,858.50m <sup>2</sup>	35,858.50m <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL	-	98,684.12m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA	15,00 MT	15,00 MT



152



# CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170494  
 ESTRATO 6  
 SOLITUD MODIFICACION

9	LOTE	ÁREA ÚTIL	ÁREA OCUPACIÓN	% OCUPACIÓN
9.1	LOTE 1	28,827.88m <sup>2</sup>	5,288.44m <sup>2</sup>	4.42%
	RETIRO LÍNEA ALTA TENSIÓN	4,701.28m <sup>2</sup>		
	<b>ÁREA ÚTIL LOTE 1</b>	<b>24,126.60m<sup>2</sup></b>		
9.2	<b>ÁREA UTIL LOTE 1A</b>	<b>17,550.91m<sup>2</sup></b>	7,932.67m <sup>2</sup>	6.64%
9.3	LOTE 2	6,161.46m <sup>2</sup>	2,145.00m <sup>2</sup>	1.79%
	RETIRO LÍNEA ALTA TENSIÓN	1,772.63m <sup>2</sup>		
	<b>ÁREA ÚTIL LOTE 2</b>	<b>4,388.83m<sup>2</sup></b>		
9.4	<b>ÁREA ÚTIL LOTE 3</b>	<b>44,321.77m<sup>2</sup></b>	15,656.65m <sup>2</sup>	13.10%
9.5	<b>ÁREA ÚTIL LOTE 4</b>	<b>8,296.01m<sup>2</sup></b>	4,835.74m <sup>2</sup>	4.05%
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL LOTES PARCELACIÓN</b>		<b>98,684.12m<sup>2</sup></b>	<b>35,858.50m<sup>2</sup></b>	<b>30.00%</b>

10	LOTE	ÁREA
10.1	LOTE 1	28,827.88m <sup>2</sup>
10.2	LOTE 1A	17,550.91m <sup>2</sup>
10.3	LOTE 2	6,161.46m <sup>2</sup>
10.4	LOTE 3	44,321.77m <sup>2</sup>
10.5	LOTE 4	8,296.01m <sup>2</sup>
10.6	LOTE 5	9,012.24m <sup>2</sup>
10.7	LOTE 6	29,536.61m <sup>2</sup>
10.9	LOTE 7	6,351.68m <sup>2</sup>
10.10	LOTE 8	8,241.08m <sup>2</sup>
10.11	LOTE 9	4,788.75m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA LOTES PARCELACIÓN</b>		<b>163,088.39m<sup>2</sup></b>

**Artículo 2°** Modificar el artículo 8° de la Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, Prorrogada mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017, en el sentido de vincular al Arquitecto **Ramiro Augusto Valencia Acevedo, con Matricula Profesional N° A05392006-71799442** como nuevo profesional responsable de este proyecto, quedando de la siguiente manera:

*Artículo 8° 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 **Ramiro Augusto Valencia Acevedo, con Matricula Profesional N° A05392006-71799442.***

**Artículo 3°** Que los demás artículos de la Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, Prorrogada mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017, siguen vigentes

**Artículo 4°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en Agosto 1 de 2017

**ORLANDO BEDOYA GIRALDO**  
Curador Urbano Primero

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 306 Tel. 3354513-3359704



153

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### CERTIFICA QUE:

La Resolución de Modificación N° 000209 de Agosto 1 de 2017, que modifica la Licencia Urbanística N° 000056 de Parcelación expedida el 30 de Enero de 2015, aclarada mediante Resolución N° 000121 de Julio 24 de 2015, Prorrogada mediante Resolución N° 000053 de Febrero 24 de 2017 y Prorrogada por segunda vez mediante Resolución N° 000104 de Febrero 23 de 2018, para el predio ubicado en el KM. 0 VIA CERRITOS - LA VIRGINIA FINCA LA GITANA, identificado con las Fichas Catastrales N° 00-02-0002-0085-000, 00-02-0002-0087-000 y 00-02-0002-0124-000, con las Matriculas Inmobiliarias N° 290-185429, 290-185430, 290-20438 y 290-23715 tiene como fecha de ejecutoria el día 06 de Septiembre 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 seis (06) días del mes de Septiembre de 2017

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1.



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

