

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

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 PLAZA MAYOR CONSTRUCTORA N2 SAS, identificado(a) con Nit. N° 900.110.568-8, siendo su representante legal JAIRO REINA LOZADA, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 79.360.840, solicitó en calidad de FIDEICOMITENTES APORTANTES del Fideicomiso – PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO PARA AHORRADORES, 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, y 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, solicitaron Licencia de Urbanismo modalidad Reurbanización para VILLA DEL CARMEN ETAPAS 4 y 5.
- B. Que según lo establecido en el decreto 621 de 2019 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 258 DEL 3 DE ABRIL DE 2009, MODIFICADO POR EL DECRETO NO. 989 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014." y el documento técnico que lo soporta, las cargas urbanísticas asignadas a las unidades de actuación urbanística 3 - 4 son las siguientes:

UNIDAD DE ACTUACION 3		
COMPONENTE	CANT	VALOR TOTAL
<b>1. COMPONENTE AMBIENTAL</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 97.075.192,42</b>
<b>TOTAL OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 97.075.192,42</b>
<b>2. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>GL</b>	
REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 24.542.267,18
REDES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	GL	\$ 354.590.000,00
<b>TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>		<b>\$ 379.132.267,18</b>
<b>3. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN</b>	<b>M2</b>	
CESION ESPACIO PUBLICO	3.589,87	\$ 97.498.474,24
CESION EQUIPAMIENTOS	0	\$ -
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	0	\$ -

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

## LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

<b>TOTAL COSTOS CESIONES</b>		\$	<b>97.498.474,24</b>
<b>4. COSTOS VIA</b>	<b>M2</b>		
CONSTRUCCION MEDIA CALZADA AV. 2500 LOTES	7360	\$	616.549.634,00
CONSTRUCCION VIA CAÑAVERAL	907	\$	150.608.950,46
<b>TOTAL VIAS</b>		\$	<b>767.158.584,46</b>
<b>TOTAL CARGAS UNIDAD DE ACTUACION 3</b>		\$	<b>1.340.864.518,31</b>

UNIDAD DE ACTUACION 4		
COMPONENTE	CANT	VALOR TOTAL
<b>1. COMPONENTE AMBIENTAL</b>		\$ 78.645.485,99
<b>TOTAL OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 78.645.485,99</b>
<b>2. SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 24.586.243,37
REDES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	GL	\$ 354.510.000,00
<b>TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 379.096.243,37</b>
<b>3. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN</b>	<b>M2</b>	
CESION ESPACIO PUBLICO	8415,32	\$ 228.554.476,98
CESION EQUIPAMIENTOS	9.481,17	\$ 257.502.251,90
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL		\$ 127.455.231,99
<b>TOTAL COSTOS CESIONES</b>	<b>32.886,34</b>	<b>\$ 613.511.960,87</b>
<b>4. COSTOS VIAS</b>	<b>M2</b>	
CONSTRUCCION MEDIA CALZADA AV. 2500 LOTES	0,00	\$ -
<b>TOTAL CONSTRUCCION VIA AV 2500 LOTES (CALZADA 7MTS)</b>		<b>\$ -</b>
<b>TOTAL CARGAS UNIDAD DE ACTUACION 4</b>		<b>\$ 1.071.253.690,23</b>

UNIDAD DE ACTUACION 5		
COMPONENTE	CANT	VALOR TOTAL
<b>1. COMPONENTE AMBIENTAL</b>	GL	
<b>TOTAL OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>GL</b>	<b>\$ -</b>
<b>2. SERVICIOS PÚBLICOS</b>		

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 9.063.569,68
REDES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE	GL	\$ 251.170.000,00
<b>TOTAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>GL</b>	<b>\$ 260.233.569,68</b>
<b>3. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN</b>	<b>M2</b>	
CESION ESPACIO PUBLICO	7.090,46	\$ 192.572.084,48
CESION EQUIPAMIENTOS	7.967,23	\$ 216.384.651,52
AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	7.330,24	\$ 25.880.955,39
<b>TOTAL COSTOS CESIONES</b>	<b>22.387,93</b>	<b>\$ 434.837.691,39</b>
<b>4. COSTOS VIA</b>	<b>M2</b>	
CONSTRUCCION VIA CAÑAVERAL	588	\$ 97.617.119,54
<b>TOTAL CONSTRUCCION VIAS</b>		<b>\$ 97.617.119,54</b>
<b>TOTAL CARGAS UNIDAD DE ACTUACION 5</b>		<b>\$ 792.688.380,61</b>

C. Que el ARTÍCULO 2.2.6.11.4 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..."*

D. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

#### RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Licencia de Urbanismo Modalidad Reurbanización al proyecto DE INTERES PRIORITARIO "VILLA DEL CARMEN ETAPAS 4 Y 5, ubicado en el Plan Parcial "EL REFUGIO" Unidad de Actuación N° 3 - 4 - 5, identificado con la Ficha Catastral N° 00-04-00-00-0001-0381-0-00-00-0000 (M.E.), con Matriculas Inmobiliarias N° 290-212230, 290-224711, 290-224712, 290-13891 y 290-13892, así:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



10

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

CUADRO RESUMEN	
<b>EQ 2 Mat. Inmo # 290-212230</b>	
URBANIZADO	8150,04 m <sup>2</sup>
REURBANIZAR	4268,73 m <sup>2</sup>
↳ Uso Vivienda	2164,32 m <sup>2</sup>
↳ V.P	574,68 m <sup>2</sup>
↳ Cesión EP4	938,69 m <sup>2</sup>
↳ Andenes y Ante jardines	591,04 m <sup>2</sup>
<b>AREA RESERVA 1 Mat. Inmo # 290-224203</b>	
URBANIZADO	0 m <sup>2</sup>
REURBANIZAR	1.486,99 m <sup>2</sup>
↳ Cesión E.Q. 3	1.256,99 m <sup>2</sup>
↳ Area de Reserva 1A	230,00 m <sup>2</sup>
<b>AREA RESERVA 2 Mat. Inmo # 290-224204</b>	
URBANIZADO	0 m <sup>2</sup>
REURBANIZAR	780,44 m <sup>2</sup>
↳ Uso Vivienda	400,80 m <sup>2</sup>
↳ V.P	115,98 m <sup>2</sup>
↳ Parqueadero Comunes	117,50 m <sup>2</sup>
↳ Andenes y Ante jardines	146,16 m <sup>2</sup>
<b>AREA LA PRADERA Mat. Inmo # 290-13891</b>	
URBANIZADO	24.490,75 m <sup>2</sup>
REURBANIZAR	1.109,25 m <sup>2</sup>
↳ Cesión E.Q. 4	1.109,25 m <sup>2</sup>
<b>AREA LA PRADERA 2 Mat. Inmo # 290-13892</b>	
URBANIZADO	98.060,08 m <sup>2</sup>
REURBANIZAR	1939,92 m <sup>2</sup>
↳ Cesión E.Q. 4A	1939,92 m <sup>2</sup>



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

AREAS TOTALES	
Area total a Reurbanizar	9.585,33 m <sup>2</sup>

AREA DE RESERVA 1				
AREA A REURBANIZAR Cesión Equipamiento EQ 3 pend. < 25%				
Punto	Coord. Este	Coord. Norte	Distancia	Area
17	49,758,098	22,138,306	7.65	1256.99
18	49,761,237	22,122,990	31.38	
1	49,737,346	22,108,918	13.50	
21	49,723,647	22,120,536	17.95	
20	49,728,439	22,148,727	28.60	
19	49,750,978	22,165,459	28.01	

AREA A REURBANIZAR Area de Reserva 1A				
Punto	Coord. Este	Coord. Norte	Distancia	Area
1	49,737,346	22,108,918	13.50	230
21	49,723,647	22,120,536	17.95	
22	49,709,425	22,134,761	21.2	

AREA DE RESERVA 2				
Mz.	Casas	Area Lote	Uso	Area
35	6	40.08	Vivienda	240.48
36	4	40.08	Vivienda	160.32
Via Peatonal		Area	Uso	Area Total
V.P E.P.4-35 a		31.4	E.P.	115.98
V.P 35-36 a		54.91	E.P.	
V.P 36-37 a		29.67	E.P.	



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

## LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

USO	Area
Parqueaderos comunes	117.5
Andenes y Ante Jardines	146.16

AREA DE REURBANIZAR EQ 2				
Mz.	Casas	Area Lote	Uso	Area
35	22	40.08	Vivienda	881.76
36	21	40.08	Vivienda	841.68
8A	11	40.08	Vivienda	440.88
Via Peatonal		Area	Uso	Area Total
V.P E.P.4-35		186.6	E.P.	574.68
V.P 35-36		207.45	E.P.	
V.P 36-37		180.63	E.P.	
USO				Area
Andenes y Ante Jardines				591.04
Area de Cesión EP4				938.96



La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.11.6 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 2°

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 permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

**Artículo 3°** 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 4°** 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 2003 proferida por el Ministerio de Transporte.

**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 **JUAN FELIPE VERGARA OSORIO**, con Matricula Profesional N° A178042014-108828407.

**Artículo 7°** El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es la sociedad **VERGARA INGENIEROS Y ARQUITECTOS CONSTRUCTORES S.A.S**, con NIT N° 900.527.929-4, siendo su representante legal **JUAN CARLOS VERGARA TRUJILLO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 9.760.496.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

- Artículo 8°** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.14.9 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 9°** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 10°** 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 11°** 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.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-20-1037

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD REURBANIZACION

RADICACION No. 66001-1-191509  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

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 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 12°

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 13°

La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensas (Artículo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

#### Artículo 14°

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, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Agosto 3 de 2020

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

