



RESOLUCIÓN No 66001-2-25-2819

Septiembre 04 de 2025

LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANISMO Y SUBDIVISIÓN PREDIOS

RADICACIÓN N° 66001-2-25-0109

EL CURADOR URBANO 2 DE PEREIRA, ARQUITECTO LUIS FERNANDO MONTES POSADA, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1.997, el Decreto Nacional 1.077 de 2.015, y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Decreto 703 de septiembre 17 de 2021, y

CONSIDERANDO

- A. Que la Sociedad **VILLEGAS GOMEZ HERMANOS - VIGOHR S.A.S.**, identificada con Nit. N° 901.834.168-6, representada legalmente por el señor **NICOLAS VILLEGAS GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.152.453.117, solicitó a este Despacho **LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN** para la **UNIDAD DE GESTION No. 2 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "BENAYA"** Decreto 1186 del 11 de octubre de 2022, ubicado en el **KM. 4 VIA PEREIRA – CERRITOS FINCA VILLA PAULA**, con un área de **19.200,00 m²**, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 290-45245 y la ficha catastral N° 00-02-00-00-0003-0042-0-00-00-0000.
- B. Que la Sociedad **VILLEGAS GOMEZ HERMANOS - VIGOHR S.A.S.**, identificada con Nit. N° 901.834.168-6, representada legalmente por el señor **NICOLAS VILLEGAS GOMEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.152.453.117, solicitó a este Despacho **LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN** para la **Etapa 1 Attrio**, con un área de lo lote **6.248,63 m² (UNIDAD DE GESTION No. 2 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "BENAYA"** Decreto 1186 del 11 de octubre de 2022), ubicado en el **KM. 4 VIA PEREIRA – CERRITOS FINCA VILLA PAULA**, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 290-45245 y la ficha catastral N° 00-02-00-00-0003-0042-0-00-00-0000.
- C. Que a la solicitud acompañan las certificaciones de acueducto, alcantarillado y energía expedidas por las respectivas empresas de servicios públicos domiciliarios, como lo establece el artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el inciso C del artículo 6 del Decreto Nacional 2218 de 2015.
- D. Que el solicitante presenta Resolución No. 007184 del 11 de octubre de 2024 "Por medio de la cual se aprueban los Criterios de Implantación del proyecto ATTRIO Cerritos" ubicado en el predio VILLA PAULA KM4. Vía Pereira-Cerritos del municipio de Pereira, identificado con la ficha catastral No. 660010002000000030042000000000.
- E. Que la solicitud cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 1186 del 11 de octubre de 2022 "Por medio del cual se aprueba el Plan parcial de expansión Urbana Benaya", el Decreto Nacional 1.077 de 2.015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- F. Que hecha la comunicación de la solicitud de Licencia a los vecinos como lo establece el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, no se presentaron objeciones.
- G. Que conforme a los argumentos expresados, el Curador Urbano 2 de Pereira,

RESUELVE

PRIMERO: **CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN A LA UNIDAD DE GESTION No. 2 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "BENAYA"** Decreto 1186 del 11 de octubre de 2022 según áreas y linderos contemplados en el plano que hace parte integral de la presente resolución, con las siguientes características:

TIPO DE LICENCIA:	SUBDIVISIÓN DE PREDIOS
MODALIDAD:	SUBDIVISIÓN URBANA
VIGENCIA:	DOCE MESES (12) (improrrogables)
CLASE:	6
NOMBRE DEL TITULAR:	VILLEGAS GOMEZ HERMANOS - VIGOHR S.A.S.
	Nit. N° 901.834.168-6

 606 341 9132 / 606 341 9133

 +57 321 652 1692

 +57 324 666 4725



P203IN
curaduria2pereira.com.co

RESOLUCIÓN No 66001-2-25-2819
Septiembre 04 de 2025
LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y SUBDIVISIÓN PREDIOS

RADICACIÓN N° 66001-2-25-0109

ÁREA DEL PREDIO: 19.200,00 m2
DESCRIPCIÓN PROYECTO: Subdivisión de un predio en seis (6) para la entrega de áreas de cesión para vías, cesión obligatoria de Espacio Público correspondiente a la Etapa 1, lote Etapa 1 para el desarrollo del proyecto "Attrio" y Lote Etapa 2
DIRECCIÓN: KM. 4 VIA PEREIRA – CERRITOS FINCA VILLA PAULA
PROFESIONALES DEL PROYECTO: Topógrafo: HIPOLITO SAAVEDRA
M.P N°. 01-1825 CNPT

CUADRO DE AREA SUBVISION	
AREA BRUTA DEL LOTE	19.200,00
Lotes Resultantes:	
Vía Nacional Pereira -Cerritos	1.667,9
Vía Av. Paralela Norte	496,36
Área de Cesión Primera Etapa Attrio	724,45
Etapa 1 Attrio	6.248,63
Etapa 2	10.062,66

2

SEGUNDO: CONCEDER LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACION UNIDAD DE GESTION No. 2 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "BENAYA" Decreto 1186 del 11 de octubre de 2022, según áreas y linderos contemplados en el plano que hace parte integral de la presente resolución, con las siguientes características:

TIPO DE LICENCIA: URBANIZACIÓN
MODALIDAD: DESARROLLO
CLASE: 6
VIGENCIA: 36 meses
NOMBRE DEL TITULAR: VILLEGAS GOMEZ HERMANOS - VIGOHR S.A.S.
Nit. N° 901.834.168-6
AREA NETA ETAPA: 6.248,63 m²
USO AUTORIZADO: Comercio:
C5 Grandes Superficies Comerciales
Servicios:
S.9 Servicios de Alojamiento
DIRECCIÓN: KM. 4 VIA PEREIRA – CERRITOS FINCA VILLA PAULA
PROFESIONALES DEL PROYECTO: Urbanizador Ing. JORGE HERNANDO GUTIERREZ
(COLDECON SAS)
T.P N° 25202-14226CND
Arq. OSCAR EDUARDO ALVAREZ LONDOÑO
T.P N° A66322005-18396232
Topógrafo: HIPOLITO SAAVEDRA
M.P N°. 01-1825 CNPT



RESOLUCIÓN No 66001-2-25-2819

Septiembre 04 de 2025

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y SUBDIVISIÓN PREDIOS

RADICACIÓN N° 66001-2-25-0109

Etapa	AREA ETAPA	SUELOS DE PROTECCION	AREA LAGO	AREA DE AFECTACIÓN POR SERVICIOS PÚBLICOS	AREA NETA	AREA ÚTIL
Etapa 1	6.248,63	1.356,43	1.564,57	0,00	3.327,63	3.327,63

El área de Cesión de Espacio Público correspondiente a la Etapa 1 con un área de 724,45 m² se subdivide de Lote de mayor extensión para entregarlo al Municipio de Pereira mediante Escritura Pública.

- TERCERO:** El solicitante deberá cumplir con lo determinado para la Unidad de Gestión No. 2 en cuanto al reparto de **Cargas y Beneficios** aprobado en el CAPITULO II, artículo 53 del Decreto 1186 del 11 de octubre de 2022 "Por medio del cual se aprueba el Plan parcial de expansión Urbana Benaya"
- CUARTO:** Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el (los) solicitante (s) y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, titularidad, etc.) será exclusiva responsabilidad del (los) solicitante (s).
- QUINTO:** Los profesionales que realizaron los Estudios de Detalle y el urbanizador son los responsables de las medidas de mitigación de las Zonas de Amenaza Alta, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de dichas obras.
- SEXTO:** Esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el (los) inmueble (s) objeto de ella. –Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria, o el poseedor solicitante en el caso de licencia de construcción o el acto de reconocimiento (arts. 2.2.6.1.2.1.5 Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificados por el artículo 14 del Decreto 1783 de 2021).
- SÉPTIMO:** El titular de la Licencia de Parcelación, Urbanización o Construcción "está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un (1,00 m) metro por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la Licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos 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.

3



P203IN
curaduria2pereira.com.co

RESOLUCIÓN No 66001-2-25-2819

Septiembre 04 de 2025

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y SUBDIVISIÓN PREDIOS

RADICACIÓN N° 66001-2-25-0109

“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” (art. 2.2.6.1.4.9, Decreto Nacional 1.077 de 2.015).

OCTAVO: Se deben mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (num. 3, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

NOVENO: Las vías deberán ser ejecutadas de conformidad con el Artículo 229 y 230 del Acuerdo 35 de 2016.

DÉCIMO: Las obras deberán ser ejecutadas conforme al proyecto, planos y cálculos aprobados, y de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (num. 1, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Debe construir las acometidas para los servicios públicos domiciliarios, las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias (arts. 36 y 37, Ley 388 de 1.997)

La entrega material de las áreas de deberes urbanísticos se hará conforme con el procedimiento establecido por el Decreto 1469 de 2010, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya, y de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal 061 de 2009 “Por el cual se adopta el procedimiento para la entrega material y la compensación de áreas de cesión obligatoria”, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Artículo 553 del Acuerdo Municipal 35 de 2016.

DÉCIMO PRIMERO: 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 figure 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 dotaciones 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.

DÉCIMO SEGUNDO: Cuando el proyecto requiera licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, deberá tramitarse en los términos del Decreto Nacional 2.041 de 2014.

Se debe acatar la Resolución 541 de diciembre de 1.994 que regula el “*cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación*” y en especial la prohibición de la utilización de áreas de espacios públicos para tales fines. Para aquellos proyectos que no requieran de licencia ambiental, plan de manejo, recuperación o restauración ambiental, deberá cumplirse lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



RESOLUCIÓN No 66001-2-25-2819

Septiembre 04 de 2025

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y SUBDIVISIÓN PREDIOS

RADICACIÓN N° 66001-2-25-0109

En relación con los taludes, los cortes deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, lotes y edificaciones vecinas y responsabilizarse conforme a la Ley vigente. Que en ningún caso estos podrán exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando; y que una vez realizados los cortes, deberán protegerse todos los taludes a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión o la lluvia.

En caso de realizar trabajos en la vía pública, los interesados deben solicitar previamente una autorización del organismo de tránsito municipal, colocar señales preventivas, cumplir las demás disposiciones legales sobre la materia (art.101, Ley 769 de 2.002), en especial aquellas sobre el manejo y la disposición de escombros (art. 19, Ley 1.283 de 2.010 que modificó el art. 102, Ley 769 de 2.002).

DÉCIMO TERCERO: Debe cumplir las disposiciones legales sobre protección, conservación y manejo integral del medio ambiente.

Sin detrimento de lo que establezcan la normatividad municipal y, en especial, los Acuerdos CARDER 28 de 2.011 y 20 de 2.013, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes –NSR-10–, en especial el Título H.

Los trabajos, el corte, el manejo y la estabilidad de laderas y taludes, la mitigación de amenaza por avalancha o inundación, deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, lotes y edificaciones vecinas y responsabilizarse conforme a la ley vigente.

En ningún caso se podrá exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando.

Una vez realizados los cortes, deberán protegerse todos los taludes a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión o la lluvia.

DÉCIMO CUARTO: *“En cualquier clase de intervención que se haga del suelo o del subsuelo, se mantendrán siempre a salvo, los derechos de la Nación sobre bienes y zonas arqueológicas que puedan descubrirse. Durante actividades de remoción de tierras, el particular que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso inmediato a la Administración Municipal de este hecho y tendrá como obligación informar al Ministerio de Cultura”* (art. 80, Acuerdo 23 de 2.006, Ley 397 de 1.997, Ley 1.185 de 2.008).

DÉCIMO QUINTO: Se deben atender los preceptos de la Ley 373 de 1.997 sobre bajo consumo de agua (num. 8, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015).

DÉCIMO SEXTO: Las obras deben cumplir el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE– aplicables para este tipo de uso de acuerdo con las normas vigentes.

DÉCIMO SEPTIMO: Cuando quiera que alguno de los profesionales se desvincule de la ejecución de los diseños, o de la ejecución de la obra, el titular de la licencia designará en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8 artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

DÉCIMO OCTAVO: Además de la legislación a la cual se hace referencia en este acto administrativo, el titular de la licencia será responsable de obedecer las demás normas legales vigentes aplicables al caso particular. –Cuando sea reglamentada, modificada o sustituida cualquiera de las disposiciones citadas en este acto administrativo, deberá atenderse a lo dispuesto en la nueva regulación.

Quando se trate de unidades de dominio particular sometidas al régimen de propiedad horizontal, debe cumplir con lo dispuesto en el correspondiente reglamento.



606 341 9132 / 606 341 9133



+57 321 652 1692



+57 324 666 4725



P203IN
curaduria2pereira.com.co

RESOLUCIÓN No 66001-2-25-2819

Septiembre 04 de 2025

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y SUBDIVISIÓN PREDIOS

RADICACIÓN N° 66001-2-25-0109

DÉCIMO NOVENO: (LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN): Treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).

Prórroga: La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).

El interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el urbanizador o constructor presente el cuadro de áreas donde en él se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad de juramento que la obra se encuentra ejecutada en por lo menos un 50%.

Se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses (Art. 2.2.6.1.2.4.3 Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 de Decreto 1783 de 2021),

La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado. art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).

VIGESIMO: VIGENCIA (LICENCIA URBANISTICA DE SUBDIVISIÓN): Esta licencia tiene una vigencia improrrogable de doce (12) meses para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la ley 810 de 2003 y 108 de la ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021).

VIGESIMO PRIMERO: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano Segundo, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y, cuando proceda, será obligatorio para acceder a la jurisdicción, el de queja podrá interponerse facultativamente cuando se niegue la apelación (art. 25 Decreto 1783 de 2021 art. 76, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1.437 de 2.011–), podrán presentarse de manera presencial o electrónica, de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamentan los procedimientos por medios electrónicos. (Decreto 1783 de 2021 Art.25).

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE
Dada en Pereira en septiembre 04 de 2025

ARQ. LUIS FERNANDO MONTES POSADA
CURADOR URBANO N° 2

6