

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira adoptado mediante Acuerdo Municipal 035 de 2016 y

**CONSIDERANDO:**

Que los planes parciales fueron constituidos por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, como aquellos instrumentos tendientes a complementar las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para los suelos de expansión como de renovación urbana, así como para aquellas áreas del territorio que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanísticas, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las normas urbanísticas generales.

Que los planes parciales como instrumentos de planificación pretenden consolidar de manera integral las intervenciones urbanas donde es necesario superar la tradición gestión predio a predio, fenómeno que deriva en la implementación de las unidades de actuación urbanísticas.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que "En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 define las unidades de actuación urbanística, como el área conformada por uno o varios predios explícitamente delimitadas en las normas que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial que debe ser desarrollada o construida como una unidad de Planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios, las cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que el artículo 41 de la citada Ley consagra, que la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística se realizará de acuerdo con los parámetros previstos en el Plan de

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

Ordenamiento Territorial, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.

Que los artículos 44 y siguientes de la Ley 388 de 1997, reglamentados en el Decreto 1077 de 2015, establecen las normas para la ejecución de las unidades de actuación urbanística, lo cual implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el correspondiente plan parcial.

Que la delimitación de la unidad de actuación urbanística procede cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incorporados, no logran el consenso necesario para asociarse, o conformar la unidad de gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2.

Que las UAU para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto, deben garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial y proceder a solicitar conjuntamente una única licencia de urbanización o reurbanización, según el caso, lo cual implica la utilización de alguno de los mecanismos de gestión asociada entre los propietarios de los predios.

Que mediante Decreto 144 del 17 de febrero de 2021 fue adoptado el Plan Parcial de Expansión Urbana "Bella Vista" el cual se conformó por cuatro (4) Unidades de Actuación Urbanística, modificado posteriormente por el Decreto 1410 del 22 de diciembre de 2022.

Que el diecinueve(19) de enero de 2023, mediante oficio 1380 el arquitecto JOSÉ FEDERICO BOTERO, en calidad de apoderado de los propietarios de los predios identificados con Matricula Inmobiliaria No. 290-13826, 290-51564 y 290-145089 que conforman la UAU 2, remitió a la Secretaría de Planeación petición de Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística en mención, la cual está conformada por 5 predios en la actualidad; por medio de oficio 2485 del 30 de enero de 2023, se requiere al gestor, para que complemente los documentos para el radicado en legal y debida forma.

Por medio de correo electrónico de fecha treinta y uno (31) de enero de 2023, el gestor aporta los documentos requeridos, quedando radicado en legal y debida forma.

Que la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial de Expansión Urbana "Bella Vista" cuenta con un área predial de 105.918,2 m<sup>2</sup> que representan el 100% del área, siendo el arquitecto JOSÉ FEDERICO BOTERO apoderado del NOVENTA Y CUATRO POR CIENTO (94%) de los propietarios de predios del área que compone la Unidad, por lo que se encuentra legitimado para iniciar la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

Que una vez recibida la solicitud de delimitación y evaluado el cumplimiento de los requisitos establecidos el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación en observancia a lo establecido en el artículo **2.2.4.1.6.2.2 del mismo Decreto**, mediante oficio No.3126 del 02 de febrero de 2023,procedió a comunicar a los titulares de derechos reales de los inmuebles que conforman la Unidad de Actuación No. 2 la solicitud de delimitación de la Unidad de Actuación con el fin de poner en conocimiento la información del proyecto de delimitación radicado por el gestor de dicha UAU, a efectos de que formularan sus objeciones u observaciones.

Que agotado el término establecido en el artículo **2.2.4.1.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015**, desde el recibido de la comunicación, los titulares de derechos reales y los vecinos colindantes de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial de Expansión Urbana "Bella Vista", es decir, treinta días (30) contados desde el recibo de la comunicación, no se pronunciaron con observaciones u objeciones a la propuesta de Delimitación de la UAU 2.

Que agotada entonces dicha instancia, la secretaría de Planeación considera ajustado el proyecto y, presenta para aprobación definitiva la adopción de la delimitación de la UAU 2 del Plan Parcial Bellavista de conformidad con lo establecido.

En mérito de lo expuesto, EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

**DECRETA**

**ARTÍCULO PRIMERO: Objeto:** Aprobar la Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial de Expansión Urbana "Bella Vista, adoptado mediante decreto 144 de 2021, modificado por el decreto 1410 de 2022 de conformidad con la parte motiva de este acto".

**ARTÍCULO SEGUNDO: Identificación de los inmuebles que conforman la Unidad de actuación urbanística** La Unidad de Actuación Urbanística No. 2 del Plan Parcial de Expansión Urbana "Bella Vista" ubicada en la zona nororiental del plan parcial, limita por el sur con la UAU 1 y con los suelos destinados a cesión para espacio público definidos por la UAU3; por el oriente con la UAU 4; por el oeste con el barrio Samaria y por el norte con la vía municipal Villa del prado – Samaria y se encuentra conformada por los siguientes predios:

**PREDIOS QUE CONFORMAN LA UAU 2**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

| No. | FICHA CATASTRAL     | MATRICULA INMOBILIARIA | TITULARES DE DERECHOS REALES  | AREA (m2) | % DE PARTICIPACION EN LA UAU 2 |
|-----|---------------------|------------------------|---|-----------|--------------------------------|
| 1   | 00-06-0008-0012-000 | 290-13826              | JOSE ARLEY BOTERO CARDONA<br>JAVIER EDUARDO DELGADO SEPULVEDA<br>SOCIEDAD TAMAYO VARGAS & CIA S.C.A<br>SOCIEDAD CARDONA TAMAYO CIA S.C.A<br>WILLIAM GIRALDO B Y CIA S. EN C | 70.934,2  | 66,97%                         |
| 2   | 00-06-0008-0036-000 | 290-51564              | CARMEN CECILIA BOTERO CARDONA - JOSE ARLEY BOTERO CARDONA<br>JAVIER EDUARDO DELGADO SEPULVEDA - SOCIEDAD CARDONA TAMAYO CIA S.C.A   | 17.740,0  | 16,75%                         |
| 3   | 00-06-0008-0037-000 | 290-27362              | ANTONIO MORENO CARVAJAL ALICIA OSPINA DE PARRA  | 4.953,0   | 4,68%                          |
| 4   | 00-06-0008-0038-000 | 290-145089             | CARMEN CECILIA BOTERO CARDONA - JOSE ARLEY BOTERO CARDONA<br>JAVIER EDUARDO DELGADO SEPULVEDA - SOCIEDAD CARDONA TAMAYO CIA S.C.A   | 10.891,0  | 10,28%                         |
| 5   | N/A                 | N/A                    | Municipio de Pereira- area de protection Urbana empalme vía Samaria   | 1.400     | 1,32%                          |

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

**PARAGRAFO:** El predio No.5 no cuenta con certificado de tradición, no se registra ni Ficha Catastral, ni Matricula Inmobiliaria ya que el predio se encuentra establecido como suelo de Protección a nombre del Municipio de Pereira.

**ARTÍCULO TERCERO: Documentos y Planos.** Incorpórese como parte integral del presente Decreto los documentos que soportan y complementan la solicitud de delimitación y, los siguientes planos, que se encuentran como anexos:

| <b>PLANO No.</b> | <b>CONTIENE</b>                                |
|------------------|--|
| 1                | Localización General                           |
| 2                | Delimitación Unidad de Actuación Urbanística 2 |

**ARTÍCULO CUARTO: Coordenadas de la UAU 2.** Establecer como coordenadas de delimitación de la Unidad de Actuación No. 2 del Plan Parcial Expansión Urbana "Bella Vista" las siguientes:

| <b>COORDENADAS UAU 2</b> |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>PUNTOS</b>            | <b>ESTE</b>   | <b>NORTE</b>  |
| 1                        | 1.152.065,77  | 1.022.462,89  |
| 2                        | 1.152.092,20  | 1.022.429,28  |
| 3                        | 1.152.102,58  | 1.022.428,58  |
| 4                        | 1.152.110,62  | 1.022.411,54  |
| 5                        | 1.152.165,41  | 1.022.395,85  |
| 6                        | 1.152.187,51  | 1.022.403,16  |
| 7                        | 1.152.221,16  | 1.022.401,18  |
| 91                       | 1.152.231,158 | 1.022.392,108 |
| 92                       | 1.152.259,950 | 1.022.373,876 |

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

|     |               |               |
|-----|---------------|---------------|
| 93  | 1.152.298,915 | 1.022.361,461 |
| 94  | 1.152.322,796 | 1.022.337,659 |
| 95  | 1.152.335,374 | 1.022.314,613 |
| 96  | 1.152.362,088 | 1.022.301,771 |
| 97  | 1.152.401,887 | 1.022.254,289 |
| 98  | 1.152.415,562 | 1.022.245,881 |
| 99  | 1.152.421,150 | 1.022.236,338 |
| 100 | 1.152.433,859 | 1.022.235,943 |
| 101 | 1.152.449,228 | 1.022.230,023 |
| 102 | 1.152.469,158 | 1.022.224,848 |
| 103 | 1.152.481,654 | 1.022.212,908 |
| 104 | 1.152.496,804 | 1.022.200,929 |
| 105 | 1.152.510,153 | 1.022.162,447 |
| 106 | 1.152.512,933 | 1.022.129,067 |
| 107 | 1.152.519,089 | 1.022.112,234 |
| 108 | 1.152.531,189 | 1.022.097,810 |
| 81  | 1.152.410,351 | 1.022.041,932 |
| 80  | 1.152.367,918 | 1.021.990,250 |
| 88  | 1.152.360,861 | 1.021.988,688 |
| 89  | 1.152.350,462 | 1.021.997,348 |
| 90  | 1.152.294,531 | 1.022.001,729 |
| 63  | 1.152.261,260 | 1.022.019,190 |
| 64  | 1.152.257,760 | 1.022.041,520 |
| 65  | 1.152.246,470 | 1.022.063,730 |

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 66 | 1.152.238,720 | 1.022.069,920 |
| 67 | 1.152.222,350 | 1.022.111,450 |
| 68 | 1.152.193,390 | 1.022.132,030 |
| 69 | 1.152.168,940 | 1.022.165,390 |
| 70 | 1.152.152,990 | 1.022.231,950 |
| 71 | 1.152.118,590 | 1.022.260,000 |
| 72 | 1.152.088,800 | 1.022.298,890 |
| 73 | 1.152.070,270 | 1.022.311,960 |
| 74 | 1.152.058,360 | 1.022.325,460 |
| 75 | 1.152.060,340 | 1.022.361,250 |
| 76 | 1.152.067,730 | 1.022.406,420 |
| 77 | 1.152.053,580 | 1.022.450,440 |

**ARTÍCULO QUINTO: Registro.** Solicitar la inscripción del presente decreto que contiene la Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística 2, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira en cada uno los folios de matrícula inmobiliaria descritos en el artículo segundo, conforme lo establece el artículo **2.2.4.1.6.2.4 del Decreto 1077 de 2015.**

**ARTÍCULO SEXTO: Criterios y bases para la ejecución de la unidad de actuación urbanística.** La Unidad de Actuación Urbanística 2 deberá ejecutarse conforme a los parámetros y procedimientos establecidos en el Plan Parcial Bellavista contenido en los decretos 144 de 2021 y 1410 de 2022, y podrá desarrollarse mediante reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo definan los propietarios de los predios y/o el plan parcial.

Para hacer efectivo el aprovechamiento urbanístico establecido por el plan parcial, los interesados o gestores deberán establecer para cada predio las cargas y beneficios que le corresponden, así como la discriminación de usos a los que se destinen los inmuebles resultantes, igualmente, el correspondiente esquema de gestión propuesto para el desarrollo del área de una UAU.

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

**Parágrafo 1:** De conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997, los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley, por parte de la entidad municipal, que entrará a hacer parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

**Parágrafo 2:** Los predios que hacen parte de la presente delimitación, no podrán tramitar licencias de urbanización o construcción de manera individual, una vez se inscriba en las matrículas inmobiliarias la demarcación de la UAU 2.

**ARTÍCULO SÉPTIMO: Ámbito de aplicación:** Las disposiciones del presente Decreto aplicarán para todas las actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión del suelo que pretendan desarrollarse en la UAU 2 del Plan parcial Bellavista, la cual se encuentra demarcada en el plano 30 del decreto 144 de 2021 modificado mediante el decreto 1410 de 2022 y en el plano 2 de este decreto.

**ARTÍCULO OCTAVO: Notificaciones.** NOTIFÍQUESE a los Curadores Urbanos la presente delimitación de Unidad de Actuación Urbanística para lo de su competencia conforme a lo establecido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, en especial la prohibición de los predios afectados, los cuales no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**ARTÍCULO NOVENO:** Notificar el presente Decreto a los titulares de derechos reales y o vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite.

**ARTÍCULO DÉCIMO: Recursos.** Contra el presente Decreto procede el recurso de reposición ante el señor alcalde Municipal, de conformidad con lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.2.4.1.6.2.3 del decreto 1077 de 2015 en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011)

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO:** El presente decreto rige a partir de su publicación en la gaceta oficial.

**PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

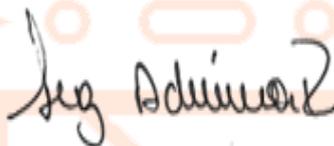
Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 (UAU 2) DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA BELLAVISTA, ADOPTADO MEDIANTE DECRETO 144 DEL 17 DE FEBRERO DE 2021, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO 1410 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**



**CARLOS ALBERTO MAYA LOPEZ**  
Alcalde De Pereira  
**02460081151015-2874233-006357348**



**LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ**  
Secretaria Juridica  
**02460081120127-2874233-006355956**



**GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO**  
Secretario De Planeacion  
**02460080114235-2874233-006350936**



**MONICA MARCELA TOBON ZAPATA**  
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano  
**02460080100719-2874233-006350266**

Elaboró: Redactor: Lina Maria Herrera Alvarez / PROFESIONAL UNIVERSITARIO

/