

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2300

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN

MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220216
 ESTRATO 5
 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, POR EL DECRETO 602 DE 2021 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S**, identificado(a) con Nit. N° **900.580.322-9**, representado legalmente por el señor(a) **ROBERTO JARAMILLO CARDENAS**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **10.238.824**, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Ciudadela Alhambra de Fiduciaria Bogotá S.A, solicitó **Licencia de Urbanización** para el proyecto **EQUILIBRIUM**.
- B. Que de acuerdo al artículo 92 del Decreto 602 de 2021, se identificación de Áreas en el Macroproyecto de vivienda - Para la realización del ejercicio de reparto de cargas y beneficios dentro del Macroproyecto de vivienda ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo, se definieron las siguientes áreas atendiendo las indicaciones establecidas en el Decreto Nacional Numero 2181 de 2006 por medio del cual se reglamentó el procedimiento para la presentación de planes parciales en todo el territorio nacional, así:

ITEM	ÁREA (m2)	OBSERVACIÓN	
0	ÁREA BRUTA TOTAL DELIMITACIÓN MACROPROYECTO	1.633.379,80	Resolución Ministerio No. 664 de 2012.
0.1	Área bruta UAU - UE 1	230.854,91	Resolución Ministerio No. 664 de 2012.
0.2	Área bruta UAU - UE 2	84.289,15	Resolución Ministerio No. 664 de 2012.
0.3	Área de planificación Macroproyecto (UE 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13A Y 13B)	1.285.757,64	Resolución Ministerio No. 664 de 2012.

ÁREAS UAU 1 Y 2.

ITEM	ÁREA (m2)	UAU 1		UAU 2		
1	Área Bruta según licencias	310.705,48	224.235,48	Área conforme a licencias emitidas	86.470,00	Área conforme a licencias emitidas
	Vías	22.148,54	19.389,22	Área conforme a licencias emitidas	2.759,32	Área conforme a licencias emitidas
	Preexistencias	0,00	0,00	Conforme a Plan Parcial año 2008 y Licencias	0,00	Conforme a Plan Parcial año 2008 y Licencias
	Suelos de Protección Ambiental	78.979,58	52.200,30	Área conforme a licencias emitidas	26.779,28	Área conforme a licencias emitidas
2	Área Neta	209.577,36	152.645,96		56.931,40	
	Espacio Público	24.540,22	16.412,27	No considera el área localizada en suelo de protección para no contabilizar dos veces la misma área. Área de suelo sin ponderar.	8.127,95	Área conforme a licencias emitidas
	Equipamiento	10.152,00	10.152,00	Área conforme a licencias emitida y cesión adicional generada	0,00	Área conforme a licencias emitidas
	Vías Locales	13.995,85	13.995,85	Área conforme a licencias emitidas	0,00	Conforme a Plan Parcial año 2008 y Licencias
3	Área Útil	160.889,29	112.085,84		48.803,45	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2300

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN

MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220216
 ESTRATO 5
 SOLICITUD NUEVA

C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Licencia de Urbanización para el proyecto EQUILIBRIUM, para los siguientes predios:

LOTES UNIDAD 7			
LOTES APORTANTES A LA UNIDAD	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
LOTE 1 FINCA EL ENCANTO	1.462,93	290-187137	00-03-00-00-0001-0789-0-00-00-0000
A1	2.238,85	290-228878	00-03-00-00-0001-0834-0-00-00-0000
A2	310,17	290-228879	
B1	3.656,00	290-228837	00-03-00-00-0001-0790-0-00-00-0000
B2	2.044,00	290-228838	
C1	2.445,22	290-228839	00-03-00-00-0001-0791-0-00-00-0000
C2	3.404,78	290-228840	
D1	793,88	290-228841	00-03-00-00-0001-0794-0-00-00-0000
D2	160,04	290-228842	
D3	442,88	290-228843	
D4	2.142,49	290-228484	
D5	2.060,71	290-228485	
E1	2.884,26	290-228548	00-03-00-00-0001-0793-0-00-00-0000
E2	1.860,38	290-228610	
E3	955,36	290-228613	
F1	2.322,49	290-228615	00-03-00-00-0001-0792-0-00-00-0000
F2	2.292,19	290-228846	
F3	1.115,32	290-228847	
G1	1.910,26	290-228854	00-03-00-00-0001-0795-0-00-00-0000
G2	3.269,43	290-228855	
G3	316,65	290-228856	
G4	203,66	290-228857	
H1	1.603,15	290-228858	00-03-00-00-0001-0797-0-00-00-0000
H2	2.931,94	290-228859	
H3	19,61	290-228860	
H4	241,95	290-228861	
H5	903,35	290-228862	
I1	1.284,67	290-228864	00-03-00-00-0001-0796-0-00-00-0000
I2	135,93	290-228865	
I3	1.206,18	290-228866	
I4	25,11	290-228867	
I5	1.503,09	290-228868	
I6	1.544,92	290-228869	
K1	37.629,12	290-228871	00-03-00-00-0001-0873-0-00-00-0000
K2	34.219,63	290-228874	
K3	1.698,92	290-228873	
VIA TRAMO 1	342,99	290-228875	00-03-00-00-0001-0838-0-00-00-0000



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2300 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220216
ESTRATO 5
SOLICITUD NUEVA

El cual constará de:

AREAS SEGÚN RESOLUCIÓN 0664 DEL 2012	
AREA BRUTA DE PLANIFICACIÓN MACROPROYECTO	132,245.88
AFECTACIONES	69,553.02
Areas de reserva ambiental	62,272.28
Malla vial arterial o principal	2,319.64
Areas de manejo especial	-
Predios en suelo urbano	4,961.11
AREA NETA URBANIZABLE	62,692.85
CESIONES PUBLICAS	24,185.00
Cesiones para parques	17,831.56
Cesión para equipamiento comunal público	6,353.43
AREA UTIL	51,026.11

ETAPAS A URBANIZAR	
Total Etapa 1	46,208.70
Espacio público 1	2302.14
Suelo útil en etapa 1	8,453.36
Suelo de protección ambiental en Etapa 1	8470.26
Franja de reserva de la autopista 1	6767.05
Franja de reserva de la autopista 2	927.94
Equipamiento público	6362.69
Espacio público 3	12,317.21
Area invias	608.05

APROVECHAMIENTO ETAPA:	
ETAPA 1	240.00

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2300

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN

MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220216
ESTRATO 5
SOLICITUD NUEVA

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 2° La presente licencia, tendrá una vigencia de treinta y seis (36) 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 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 2.003 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2300 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220216
ESTRATO 5
SOLICITUD NUEVA

- 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 **OSCAR ANDRES SOTO MONTES con Matrícula Profesional N° A17242001-75087054.**
- 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 el ING. CIVIL **MARIO MEJIA RESTREPO con Matrícula Profesional N° 1720200803CLD.**
- Artículo 8°** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 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 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 adiciones, 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-22-2300 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220216
ESTRATO 5
SOLICITUD NUEVA

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 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 expensa (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 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 2 de 2022


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1