

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
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 DECRETO 338 DE 2022 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que el MUNICIPIO DE PEREIRA, identificado(a) con Nit. N° 891480030-2, solicitó Licencia Urbanística de Urbanización modalidad Desarrollo, para la Etapa 1 del proyecto de vivienda de interés social prioritario Rincón de Galicia.
- B. Que Según lo establecido en el artículo 56 del Decreto 338 de febrero de 2022, se deben realizar compensaciones entre unidades que se muestran a continuación.

COMPENSACIÓN EQC		
UAU	Área entregada (m2)	Compensa a UAU 6 (m2)
UAU 1	0,00	0,00
UAU 2	12.869,23	0,00
UAU 3	3.998,95	0,00
UAU 4	2.572,31	0,00
UAU 5	5.807,40	0,00
UAU 6	9.725,94	0,00
UAU 7	0,00	0,00
UAU 8	3.121,17	1234,23
UG 1	5.283,60	2998,80
UG 2	3.641,41	0,00
UG 3	0,00	0,00

Con base en el cuadro anterior al momento de realizar el licenciamiento de las unidades que deben realizar la compensación en dinero, se deberá realizar un avalúo colegiado para determinar el valor del suelo y será el Municipio, con base en la información radicada ante curaduría que realizará la liquidación para que sea pagado directamente a los propietarios o mediante los fondos que el Municipio tiene destinados para tal fin.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
SOLICITUD Nueva

- C. Que según el Artículo 55 del Decreto Municipal 338 de 2022, que modifica el artículo 122 del Decreto 1003 de 2020 y utilizando como referente el oficio 3530 de 2021 de la empresa aguas y aguas mediante el cual entregó los valores de participación en el sistema de bombeo del plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna, cada unidad deberá aportar al sistema de la siguiente manera:

#### REPARTO POR BOMBEO DE CERRITOS SEGÚN V/R A&A

UAU 1	-	-
	-	-
	-	-
UAU 2	\$ 1.242.041.400,00	VIVIENDAS
	190.417.006,71	OTROS USOS
UAU 3	\$ 386.412.880,00	VIVIENDAS
	190.417.006,71	OTROS USOS
UAU 4	\$ 248.408.280,00	VIVIENDAS
	216.863.813,20	OTROS USOS
UAU 5	\$ 560.298.676,00	VIVIENDAS
	163.970.200,22	OTROS USOS
UAU 6	\$ 529.937.664,00	VIVIENDAS
	264.468.064,88	OTROS USOS
	10.578.722,60	EQUIPAMIENTO
UAU 7	\$ 0,00	VIVIENDAS
	317.361.677,85	OTROS USOS
UAU 8	\$ 420.914.030,00	VIVIENDAS
	158.680.838,93	OTROS USOS
UG 1	\$ 800.426.680,00	VIVIENDAS
	26.446.806,49	OTROS USOS
UG 2	\$ 351.911.730,00	VIVIENDAS
	75.108.930,42	OTROS USOS
UG 3	\$ 0,00	VIVIENDAS
	2.740.482.914,00	HOSPITAL

\$ 4.540.351.340,00	SUMATORIA VIVIENDAS
4.354.795.982,00	SUMATORIA OTROS USOS
\$ 8.895.147.322,00	VIABILIDAD A&A



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
SOLICITUD Nueva

- D. Que los señores Marta Tulia Villada y Jose Domingo Salazar, obrando a través de apoderado, presentaron objeción a la expedición de la presente licencia urbanística señalando, como argumento central, que el predio objeto de la misma no es propiedad del Municipio de Pereira y que, por el contrario, es de propiedad de la señora Maria Margoth Viana Giraldo (y se individualiza con folio de matrícula inmobiliaria número 290-88520 y ficha catastral 66000100020000000400750000000), quien posee el título real de dominio con la correspondiente matrícula inmobiliaria y que, además, viene siendo poseído por ellos durante más de 17 años de manera pública, quieta y pacífica, lo cual acreditan con documentación que adjuntan con el memorial de objeción.
- E. Que respecto de los argumentos de objeción resulta pertinente señalar que los documentos presentados con la solicitud de licencia demuestran que los predios sobre los cuales se está otorgando la misma se individualizan como unidad de gestión 1 parque temático de flora y fauna, plan parcial Galicia Cerritos, con folios de matrícula inmobiliaria número 290-205777 y 290-236724 y códigos catastrales número 00000000004064200000000000 y 00020000000410520000000000, a nombre del municipio de Pereira, quien precisamente es la persona que suscribe la mencionada solicitud, por lo que se trata de inmuebles distintos.
- F. Que conforme a estos argumentos resulta procedente el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada, por cumplir con la legitimación correspondiente y conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.6.12.15 del Decreto 1077 de 2015, que dispone:

*"ARTÍCULO 2.2.6.12.15 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. 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.*

*También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como, solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.*

*Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o*



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
SOLICITUD Nueva

*comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.*

*En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concorra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.*

*Parágrafo 1. Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones. (...)*

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

#### RESUELVE

**Artículo 1°** Conceder Licencia de Urbanización a la **ETAPA 1** del Planteamiento Urbanístico General, del proyecto de vivienda de interés social prioritario **RINCON DE GALICIA**, para los predios ubicados en la **UG1 del Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna (Decreto 338 de 2022)**:

MATRICULA	ÁREA	DIRECCIÓN	FICHA
290-236724	32784.40	VEREDA CERRITOS LOTE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO L4	0002000000041052000000000
290-205777	30118.75	SECTOR ESPERANZA GALICIA LOTE 8-2	0002000000040642000000000
290-236721	24268.53	VEREDA CERRITOS LOTE CESIÓN VIAL TACURUMBI + PARALELA - L1	0002000000041049000000000

PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
MUNICIPIO DE PEREIRA	891480030-2

Áreas	ETAPA 1
Área de construcción	8277,36
Área de ocupación	1760,43



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No.  
ESTRATO  
SOLICITUD

66001-1-220655  
1  
Nueva

ÁREA ETAPA 1	Unidad (m2/und)
Área Bruta Lote	68865,88
Área Neta urbanizable	42112
Área util	24373,29
Área de vías POT	25136,36
Área cesión de EP	9387,34
Área cesión de EC	5287
Áreas suelos de protección	1617,55
Áreas vías locales	3064,34
N° Torres	7
N° de apartamentos (VIP)	140
N° de Parqueaderos	66
Área Comercio (IMH)	349,86

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.15 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.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
SOLICITUD Nueva

- 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.
- 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 **JOHN ALEJANDRO GARCÍA CASTAÑO, con Matricula Profesional N° A17862017-1090149794.**
- 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 profesional **HENRY ANTONIO POSADA GARCES con Matricula Profesional N° 66850-003643RIS.**
- 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,



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
SOLICITUD Nueva

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. 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 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun 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).



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2649

### LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION No. 66001-1-220655  
ESTRATO 1  
SOLICITUD Nueva

**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 marzo 1 de 2023

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

