

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4617

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION  
ESTRATO  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-26-0117  
6  
NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

A. Que:

| NOMBRE                               | IDENTIFICACIÓN |
|--------------------------------------|----------------|
| OPTIMO INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S | 900480098-4    |
| Rep. Legal: ADRIANA LOPEZ GIRALDO    | CC 42088213    |

Solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 de Aval Fiduciaria S.A, **Licencia Urbanística de Urbanización** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **SC PARAJE BELMONTE LOTE B5-B LOCALES**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041563000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-265127**.

- B. Que para estos efectos, el solicitante acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- C. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha **—marzo 09 del 2026** con el número **66001-1-26-0117**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

|                                   | Nombre                              | Matricula Profesional |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Urbanizador                       | MARIANA MORENO RUIZ                 | 141037-0610923        |
| Arquitecto                        | JUAN CARLOS ANTONIO DE LEON NARANJO | 25700-1917 CND        |
| Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo | DIEGO ANGEL HENAO SEPULVEDA         | 01-11053              |

- E. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.12.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **09 de marzo de 2026**
- F. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- G. Que Según lo establecido en el artículo 39 del decreto municipal 217 de 2019 "Por medio de la cual se modifica y adiciona el plan parcial de expansión urbana Galicia II adoptado mediante el



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4617

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-26-0117  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

decreto 181 del 18 de marzo de 2014", el reparto de cargas del plan parcial quedara de la siguiente manera:

| UAU          | SERVICIOS PUBLICOS      | DESARROLLO PLAN PARCIAL | VÍAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS | COMPONENT E AMBIENTAL | MEJORAMIENT O INTEGRAL | TOTAL                   |
|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1            | 0,00                    | 0,00                    | 0,00                         | 0,00                  | 0,00                   | 0,00                    |
| 2            | 1.292.917.784,29        | 125.229.211,76          | 404.524.887,16               | 17.945.817,15         | 95.088.115,85          | 1.935.705.816,19        |
| 3            | 288.744.761,26          | 0,00                    | 202.573.434,48               | 535,47                | 0,00                   | 491.318.731,22          |
| 4            | 239.172.825,32          | 0,00                    | 238.497.642,76               | 520,59                | 0,00                   | 477.670.988,68          |
| 5            | 245.384.232,04          | 0,00                    | 235.885.662,16               | 524,52                | 0,00                   | 481.270.418,72          |
| <b>TOTAL</b> | <b>2.066.219.602,91</b> | <b>125.229.211,76</b>   | <b>1.081.481.626,56</b>      | <b>17.947.397,73</b>  | <b>95.088.115,85</b>   | <b>3.385.965.954,81</b> |

- H. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **10 de abril de 2026**, notificada el **10 de abril de 2026**.
- I. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el **Plan Parcial Galicia II** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- J. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **25 de mayo de 2026**, comunicada el **25 de mayo de 2026**.
- K. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **03 de junio de 2026**
- L. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

#### RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** al proyecto **"LOCALES COMERCIALES"**, con un área a licenciar de **906,33 m²**, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC PARAJE BELMONTE LOTE B5-B LOCALES**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041563000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-265127**, así:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| AREA BRUTA LOTE B5-B | 906.33 |
|----------------------|--------|





# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4617

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-26-0117  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

|                                                                                                 |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| AREA NETA                                                                                       | 906.33  |
| AREA UTIL                                                                                       | 906.33  |
| USO PERMITIDO, COMERCIO Y SERVICIOS                                                             |         |
| INDICE OCUPACION PERMITIDO                                                                      | 1       |
| AREA CONSTRUIDA PERMITIDA                                                                       | 1310 M2 |
| ASILAMIENTOS EXIGIDOS                                                                           | N/A     |
| ALTURA MAXIMA PERMITIDA                                                                         | 1 PISO  |
| CELDA DE PARQUEO EXIGIDAS LOCALES COMERCIALES (UNA CELDA POR CADA 50 M2 CONSTRUIDOS)            |         |
| CARGUE Y DESCARGUE EXIGIDO (1 POR CADA 80 M2 CONSTRUIDOS)                                       |         |
| NOTA: LA INFORMACION EN ESTA TABLA FUE TOMADA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "GALICIA II" |         |

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 2º** 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. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 3º** 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

RESOLUCION N° 66001-1-26-4617

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION  
ESTRATO  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-26-0117  
6  
NUEVA

**Artículo 4º** 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 Plan de Ordenamiento Territorial. 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 5º** 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 6º** 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 7º** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4617

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION  
ESTRATO  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-26-0117  
6  
NUEVA

**Artículo 8º** 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 9º** 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. 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 10º** 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 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 11º** 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 12º** 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, el cual establece:



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4617

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-26-0117  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

*"ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:*

*1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*

*2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición."*

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en junio 05 del 2026

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

