

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 170388
 ESTRATO 5
 SOLICITUD NUEVA

LICENCIA URBANISTICA No 000220. DE URBANIZACIÓN

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARG. 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 137 DE 2013 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que CUPULA S.A., identificado(a) con Nit. N° 800053619-, siendo su representante legal CARLOS MARIO ECHEVERRI, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 71679054, en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO RESERVA DE CERRITOS, identificado con NIT N° 830.053.812-2 de ALIANZA FIDUCIARIAS.A, solicitó Licencia de Urbanismo para CERRITOS RESERVADO.
- B. Según lo establecido en el Artículo 19 del Decreto Municipal que modifica el Decreto 350 de 2013 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial de Expansión Nueva Galicia las cargas urbanísticas determinadas para cada una de las unidades de actuación urbanística son las siguientes:

UNID.	USOS	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS	PUNTOS	APROV.	TOTAL PUNTOS POR UNIDAD	% PART. APROV.	% PART. EN CARGAS	CARGAS A PAGAR POR UNIDAD
UAU 1	RESIDENCIAL	80.000	828	1	80000	80805,12	48,46%	48,46%	\$1.104.301.615,26
	COMERCIO Y SERVICIOS	402,56	No aplica	2	805,12				
UAU 2	RESIDENCIAL	35.000	400	1	36000	41332,5	24,79%	24,79%	\$ 564.859.584,55
	COMERCIO Y SERVICIOS	2666,25	No aplica	2	5332,5				
UAU 3	RESIDENCIAL	9.200	100	1	9200	9700	5,82%	5,82%	\$ 132.562.462,23
	COMERCIO Y SERVICIOS	250	No aplica	2	500				
UAU 4	RESIDENCIAL	27.600	300	1	27600	29100	17,45%	17,45%	\$ 397.687.386,69
	COMERCIO Y SERVICIOS	750	No aplica	2	1500				
UAU 5	RESIDENCIAL	5.520	60	1	5520	5820	3,49%	3,49%	\$ 79.537.477,34
	COMERCIO Y SERVICIOS	150	No aplica	2	300				
TOTALES		162.538,81	1688		166757,62	166757,62	100,00%	100,00%	\$2.278.948.526,06



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 170388
 ESTRATO 5
 SOLICITUD NUEVA

- C. Que mediante Resolución N° 391 de Enero 16 de 2018, se acepta la solicitud de compra de Derechos Fiduciarios realizada por CUPULA S.A a través de su representante legal, en la suma de SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$619.534.800) mcte.
- D. Para efectos de lo anterior, la Sociedad Fiduciaria seleccionada para la constitución de un patrimonio autónomo que permita la posterior aplicación de compensación VIP y VIS reglamentada en los Decretos Nacionales 4259 de 2007 y 075 de 2013, es la FIDUCIARIA COLPATRIA, en virtud del contrato N° 83898 suscrito con el Municipio de Pereira.
- E. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanismo N° 000220 al proyecto CERRITOS RESERVADO, ubicado en los LOTES 7B – 7C – 7D FONDA CENTRAL, LOTE 7A - 10 – 11 LA LIBERTAD, ubicados en el PLAN PARCIAL NUEVA GALICIA, identificados con las Fichas Catastrales N° 00-02-00-00-0004-0188-0-00-00-0000, 00-02-00-00-0004-0189-0-00-00-0000, 00-02-00-00-0004-0190-0-00-00-0000, 00-02-00-00-0004-0109-0-00-00-0000, 00-02-00-00-0004-0103-0-00-00-0000 y 00-02-00-00-0004-0104-0-00-00-0000, con Matriculas Inmobiliarias N° 290-145270, 290-145271, 290-145272, 290-145269, 290-109160, 290-109161 y 290-215426, el cual constará de:

CUADRO DE ÁREAS UAU2 (m ²)		
CUADRO DE AREAS URBANISMO		
ÁREA BRUTA LOTE		59,909.15
ÁREA NETA		50,676.55
AREA DE CESION ESPACIO PUBLICO EN SUELO DE PROTECCION		1,750.44
AREA DE CESION VIAL POR P.O.T :		7,482.16
VIA V-32	790.68	
AV. LAS AMERICAS	6,691.48	
AREA UTIL		33,360.60
AREA DE CESION ESPACIO PUBLICO (sin contar suelo de protección)		9,351.27
AREA DE CESION EQUIPAMIENTO COLECTIVO		6,104.51
AREA DE CESION DE VIAS LOCALES		1,860.17
AREA UTIL DESTINADA A VIVIENDA		21,396.35
ÍNDICE DE OCUPACIÓN POR NORMA	70%	41,936.41
ÁREA OCUPACIÓN PROPUESTO	5.72%	3,423.87
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR NORMA	5.60	335,491.24
<small>(Área bruta x indice 5,6)</small>		
AREA CONSTRUIDA PROPUESTA DEL PROYECTO		31,400.38



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 170388
 ESTRATO 5
 SOLICITUD NUEVA

DOTACIÓN PARQUEADEROS	
PARQUEADEROS REQUERIDOS PARA VIVIENDA	
1 parqueadero privado por cada vivienda	
TOTAL PARQUEADEROS REQUERIDOS	480
parqueaderos privados requeridos	400
parqueaderos privados requeridos	400
parqueaderos visitantes requeridos	80
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS	
parqueaderos privados propuestos	400
parqueaderos privados adicionales	17
parqueaderos visitantes propuestos	70
parqueaderos movilidad reducida propuestos	10

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 veinticuatro (24) 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

RADICACION No. 170388
ESTRATO 5
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 2003 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 CATALINA TORRES GOMEZ, con Matricula Profesional N° A27342012-1036628805.

Artículo 7° 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 8° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 9° 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.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION No. 170388
ESTRATO 5
SOLICITUD NUEVA
Artículo 10°

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 11°

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 12°

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 22 de 2018


ORLANDO BEDOYA GIRALDO

Curador Urbano 1

