

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4167

#### (Modificación a la Licencia Urbanística N° 66001-1-22-2245 de Urbanización y Construcción de julio 11 de 2022)

RADICACIÓN No. 66001-1-25-0290  
ESTRATO 1  
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 LA RESOLUCIÓN 664 DE 2012 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que los señores **FELIPE ACOSTA NARANJO** identificado con cédula de ciudadanía No. **79154704**, representante legal de **ASUL S.A.S.**, con Nit. N.º **816001249-1** y de **ACOSTA GIRALDO S.A.S.**, con Nit. N.º **901131668-1**, **JUAN GUILLERMO ESCOBAR BOTERO** identificado con cédula de ciudadanía No. **10248170**, representante legal de **SHECO S.A.S.**, con Nit. N.º **900430985-9**, **FELIPE URIBE MEJÍA** identificado con cédula de ciudadanía No. **10097818**, representante legal de **ALEGRIA S.A.S.**, con Nit. N.º **900922596-9** y **JUAN DAVID SANCHEZ ACOSTA** identificado con cédula de ciudadanía No. **10142836**, representante legal de **BIENES SALZA S.A.S.**, con Nit. N.º **901135251-0**, en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso P.A La Estrella de Fiduciaria Bancolombia S.A, solicitaron a través de apoderado, modificación de la Resolución N° 66001-1-22-2245 de fecha julio 11 de 2022 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción, del proyecto de vivienda de interés social prioritario LA ESTRELLA PRIMERA ETAPA.
- B. Que de acuerdo con el artículo 69 de la resolución nacional 664 de septiembre de 2012, mediante la cual se modifica el Macroproyecto de interés social nacional "ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona sur occidental del Municipio de Pereira, las cargas urbanísticas asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, son las siguientes:

CARGAS POR UNIDAD DE EJECUCION		
UE	% REPARTO	VALOR CARGA \$/UE
3	12,84%	3.886.267.074
4	11,00%	3.329.356.528
5	4,50%	1.362.009.489
6	2,77%	837.738.880
7	11,62%	3.518.503.295
8	13,68%	4.140.508.845
9	11,10%	3.359.623.405
10	5,10%	1.543.610.754
11	7,00%	2.118.681.427
12	6,20%	1.876.546.407
13A-UG1	9,27%	2.807.800.943
13A-UG2	0,60%	181.148.448
13B-UG1	3,52%	1.064.247.132
13B-UG2	0,82%	249.079.116
	100,00%	\$30.275.121.741

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4167

(Modificación a la Licencia Urbanística N° 66001-1-22-2245 de Urbanización y Construcción de julio 11 de 2022)

RADICACIÓN No. 66001-1-25-0290  
ESTRATO 1  
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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

#### RESUELVE

**Artículo 1°** Modificar la Licencia Urbanística de Urbanización aprobada en la Resolución N° 66001-1-22-2245 de fecha julio 11 de 2022, para la PRIMERA ETAPA del proyecto de vivienda de interés social prioritario LA ESTRELLA, ubicado en el SECTOR PARAJE LOS PLANES JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, identificado con matrícula inmobiliaria No 290-195781 y las fichas catastrales No 660010003000000020012000000000, 660010003000000020441000000000, 660010003000000020013000000000, 660010003000000020444000000000, 660010003000000020014000000000, 660010003000000020003000000000, 660010003000000020036000000000, 660010003000000020442000000000 y 660010003000000020443000000000, en el sentido modificar 85448.51 m<sup>2</sup>, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS	ETAPA 1		
	Area	% AB	% ANU
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>132,755.34</b>	<b>100.00%</b>	
<b>AFECTACIONES</b>	<b>47,306.83</b>	<b>35.63%</b>	
Afectacion vial	7,880.28	5.94%	
VIA CENTRAL 1 (V32)	2,452.51	1.85%	
VIA BORDE SUR 2 (V32)	5,427.77	4.09%	
<b>TOTAL SUELO DE PROTECCION</b>	<b>39,426.55</b>	<b>29.70%</b>	
Suelo de protección 1	12,797.45	9.64%	
Suelo de protección 2	14,420.89	10.86%	
Suelo de protección 3	12,208.21	9.20%	
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)</b>	<b>85,448.51</b>	<b>64.37%</b>	<b>100.00%</b>
<b>CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS</b>	<b>21,362.13</b>	<b>16.09%</b>	<b>25.00%</b>
Cesión obligatoria para Parque (15%)	12,817.28	9.65%	15.00%
Cesión obligatoria para Equipamiento (10%)	8,544.85	6.44%	10.00%
<b>CESIONES PROPUESTAS PARA PARQUE Y EQUIPAMIENTO</b>	<b>21,519.59</b>	<b>16.21%</b>	<b>25.18%</b>
<b>TOTAL PARQUES (no incluye suelo de proteccion)</b>	<b>12,974.74</b>	<b>27.43%</b>	<b>15.18%</b>
Parque Espacio Público EP1	4,536.47	3.42%	5.31%
Parque Espacio Público EP2	2,288.82	1.72%	2.68%

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4167

(Modificación a la Licencia Urbanística N° 66001-1-22-2245 de Urbanización y Construcción de julio 11 de 2022)

RADICACIÓN No. 66001-1-25-0290  
ESTRATO 1  
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Parque Espacio Público EP3	2,841.29	2.14%	3.33%
Parque Espacio Público EP4	1,785.20	1.34%	2.09%
Parque Espacio Público EP5	1,522.96	1.15%	1.78%
<b>Suelo de Protección para Parque Espacio Público Valido 1 a 1 EP9</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL Parque Espacio Público</b>	<b>12,974.74</b>	<b>9.77%</b>	<b>15.18%</b>
<b>AREA VALIDA PARA PARQUE PONDERADO (según pendientes)</b>	<b>11,756.73</b>	<b>8.86%</b>	<b>13.76%</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO</b>	<b>8,544.85</b>	<b>6.44%</b>	<b>10.00%</b>
Cesion Equipamiento Colectivo (ET1)	8,544.85	6.44%	10.00%
CESIONES VIAS LOCALES	0.00	0.00%	0.00%
<b>AREA UTIL (4)</b>	<b>63,928.92</b>	<b>48.16%</b>	<b>74.82%</b>
Área Util VIVIENDA 1 LOTE 1	14,516.09	10.93%	16.99%
Área Util VIVIENDA 2 LOTE 2	11,883.78	8.95%	13.91%
Área Util VIVIENDA 3 LOTE 3	22,115.18	16.66%	25.88%
Área Util VIVIENDA 4 LOTE 4	15,413.87	11.61%	18.04%

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 Resolución no modifica la vigencia de la Resolución N° 66001-1-22-2245 de fecha julio 11 de 2022 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción. 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 DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4167

#### (Modificación a la Licencia Urbanística N° 66001-1-22-2245 de Urbanización y Construcción de julio 11 de 2022)

RADICACIÓN No. 66001-1-25-0290  
ESTRATO 1  
SOLICITUD MODIFICACIÓN

**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 **NICOLAS VILLEGAS SANCHEZ, con Matricula Profesional N° A17152001-18615737.**

**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 **FELIPE ACOSTA NARANJO, con Matricula Profesional N° 2520219552CND.**

**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.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4167

#### (Modificación a la Licencia Urbanística N° 66001-1-22-2245 de Urbanización y Construcción de julio 11 de 2022)

RADICACIÓN No. 66001-1-25-0290  
ESTRATO 1  
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 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.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4167

(Modificación a la Licencia Urbanística N° 66001-1-22-2245 de Urbanización y Construcción de julio 11 de 2022)

RADICACIÓN No. 66001-1-25-0290  
ESTRATO 1  
SOLICITUD MODIFICACIÓN

(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 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 12



ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

