

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2964

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-23-0248
ESTRATO 6
TIPO DE 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 PLAN PARCIAL MALABAR (UAU 3) Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que el señor **ALBEIRO RIVERA DUQUE**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10119862**, representante legal de **GR 4 S.A.S.**, identificado(a) con NIT No. **900391332-1**, solicitó **Licencia de Urbanización** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha mayo 04 del 2023.
- B. Que según lo establecido en el artículo 19 del Decreto 963 de noviembre de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 51 del Decreto 608 del 11 de octubre de 2013, modificado por el artículo 19 del Decreto 675 del 11 de septiembre de 2015, las cargas y los beneficios del plan parcial Malabar se distribuyen de la siguiente manera:

UNIDADES	USOS	METROS 2 VENDIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS 2016	APROVECHAMIENTO PUNTOS	TOTAL PUNTOS POR UNIDAD	% PARTICIPACION APROVECHAMIENTOS	CARGAS
UAU 1	RESIDENCIAL	41,088.00	428	41,088.00	45,488.00	34.96%	\$ 1,134,711,354.54
	COMERCIO Y SERVICIOS	4,000.00		4,400.00			
UAU 2	COMERCIO Y SERVICIOS	10,000.00		11,000.00	11,000.00	8.45%	\$ 274,398,190.73
UAU 3	RESIDENCIAL	12,288.00	128	12,288.00	12,288.00	9.44%	\$ 306,527,724.34
UAU 4	RESIDENCIAL	32,640.00	340	32,640.00	40,780.00	31.34%	\$ 1,017,268,928.91
	COMERCIO Y SERVICIOS	7,400.00		8,140.00			
UAU 5	RESIDENCIAL	6,144.00	64	6,144.00	7,244.00	5.57%	\$ 180,703,681.24
	COMERCIO Y SERVICIOS	1,000.00		1,100.00			
UAU 6	RESIDENCIAL	6,144.00	64	6,144.00	8,344.00	6.41%	\$ 208,143,500.31
	COMERCIO Y SERVICIOS	2,000.00		2,200.00			
UAU 7	COMERCIO Y SERVICIOS	4,507.44		4,958.18	4,958.18	3.81%	\$ 123,683,338.08
TOTALES		127,211.44	1,024	130,102.18	130,102.18	100.00%	\$ 3,245,436,718.14



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2964

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-23-0248
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- C. Que según lo establecido en el artículo 20 del Decreto 963 de noviembre de 2016, mediante el cual se modifica el artículo 62 del Decreto 608 del 11 de octubre de 2013, modificado por el artículo 20 del Decreto 675 del 11 de septiembre de 2015, se deberán realizar las siguientes compensaciones:

COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

Las unidades 4, a nombre de la Sociedad Maria Ruth Cuervo de Naranjo efectuó entrega anticipada de cesiones al Municipio de Pereira mediante la escritura pública No. 3030 del 26 de noviembre de 2004, las siguientes cesiones : Lote cesión corredor ambiental C con un área de 3.307 m2, Lote cesión corredor ambiental E con un área de 3.564.75 m2, Lote cesión corredor ambiental F con un área de 2.737 m2, Lote cesión corredor ambiental C con un área de 3.307 m2, para un total de área de 9608.75 m2 correspondiente al suelo de expansión, igualmente la Unidad de actuación No. 3 efectuó entrega anticipada de cesiones al Municipio de Pereira, mediante la escritura Pública 5273 del 11 de noviembre de 2003 Notaria 1 de Pereira, identificado en el folio de matrícula 290-143107, motivo por el cual dicha entrega anticipada deberá ser tenida en cuenta al momento de licenciamiento de cualquiera de las unidades antes mencionadas, siendo autosuficientes dichas unidades con las localización de las cesiones definidas en el plan parcial.

Las unidades 1, 2, 3, 4, 5 y 6 son autónomas en la entrega de la cesión obligatoria para espacio público. La Unidad 7 compensará a la Unidad 4.

COMPENSACIÓN DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Las unidades 1, 2, 3, 4, 5 y 6 son autónomas en la entrega de la cesión obligatoria para equipamiento colectivo.

La unidad 3 debe entregar como cesión obligatoria para equipamiento colectivo un total de 1.827,84 m2, y dado que entrega en suelo 750,25 m2, deberá compensar el área restante (1077,59 m2) a la UAU 1.

UNIDADES	CESIÓN OBLIGATORIA EQ	Total en suelo (EQ)	Diferencia
UAU 1	6.111,84	7.488,44	1.376,60
UAU 3	1.827,84	750,25	-1.077,59

Las unidades 4 a nombre de la Sociedad Maria Ruth Cuervo de Naranjo, entregan en el predio identificado con ficha catastral No. 000200030531000 y 000200030536000 la cesión obligatoria para equipamiento colectivo, por ende estas unidades no le compensan a ninguna unidad de actuación. En todo caso esta Unidad se obliga a localizar sobre sus predios las áreas para espacio público y equipamiento colectivo siendo autosuficiente y en ningún caso acogerán o calcularán sus áreas de cesión sobre otros predios que no sean de su propiedad.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2964

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-23-0248
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA
SUELO PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR)

El suelo destinado a la operación de la PTAR deberá ser compensado al propietario del terreno por las unidades de actuación conforme a los porcentajes establecidos en el sistema de reparto del presente documento actualizado mediante avalúo comercial al momento del licenciamiento.

Parágrafo 1. Cuando una Unidad de Actuación Urbanística, asuma cargas superiores a las asignadas y que corresponda a otra unidad de actuación, ésta última deberá compensar a su favor dicho valor directamente o a través del fondo de compensación para el ordenamiento del territorio, creado por la Secretaria de Planeación en la subcuenta destinada para tal fin.

Parágrafo 2. En el caso de que cada unidad de actuación pretenda desarrollarse a través de la figura de unidad de gestión, el proyecto urbanístico que se plantee ejecutar en ellas deberá tramitarse como un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de las cesiones obligatorias y cargas urbanísticas establecidas para la respectiva unidad de actuación.

D. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** al predio **LOTE DE TERRENO 3** ubicado en el **SECTOR MALABAR CORREGIMIENTO CERRITOS – UAU 3 PLAN PARCIAL MALABAR**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010002000000020601000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-143104**, propiedad de **GR 4 S.A.S.**, constante de un área superficial de **4000 M²**, para el proyecto "MALABAR ETAPA 1", así:

ETAPA 1 VIVIENDA MULTIFAMILIAR						
DESCRIPCIÓN	ÁREA BRUTA	AFECTACIÓN VIAL	ÁREA NETA	INDICE DE OCUPACIÓN MAXIMA	INDICE DE CONSTRUCCIÓN MAXIMA	ÁREA VENDIBLE MAXIMA
LOTE 2	4000	891.45	3108.29	2799.818	22398.544	7282.42
UNIDADES DE VIVIENDA					70 UNIDADES	
INDICES DE PARQUEADEROS						
PARQUEADEROS 1: 1 VIVIENDA						
PARQUEADEROS 1: 5 VIVIENDAS PARA VISITANTES						
PARQUEADEROS 0.5 OPCIONAL						



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2964

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-23-0248
6
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 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 a 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;



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2964

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-23-0248
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 **JUAN CARLOS ANTONIO DE LEON NARANJO, con Matricula Profesional N° 25700-19179.**

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 **VERONICA VELEZ ORTIZ con Matricula Profesional N° 25202129539CND.**

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, 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-23-2964

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-23-0248
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 2.2.6.1.2.3.3 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 23 del 2023


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1