

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3972

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-24-0623
ESTRATO 5
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 ACUERDO 035 DE 2016 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021, Y,

CONSIDERANDO

- A. Que los señores **JAIME HERNAN ZULETA JARAMILLO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10032228** y **MARIA EUGENIA ZULETA JARAMILLO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **31416044**, solicitaron **Licencia Urbanística de Parcelación** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha noviembre 11 del 2024.
- B. Que para la revisión y aprobación de esta Licencia Urbanística de Parcelación, fueron aportadas las Resoluciones N° 0232 de febrero de 2024, N°0296 de febrero 15 de 2024 y N°4321 de diciembre 31 de 2024, expedidas por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda – CARDER- que dan sustento a los permisos ambientales de CARDER.
- C. Que por medio de la comisión de vías transito y transporte, se aprueba el ajuste del trazado vial de la vía El Cauquillo del Proyecto Brasilia. aprobada el 10/07/2024 bajo acta número 06, en su numeral 3.6.
- D. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 1077 de 2015 y la ficha normativa CDR-02 del Acuerdo 035 de 2016,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia Urbanística de Parcelación a los predios ***CERRITOS CAFETERA BRASILIA LT 1° Y *LOTE A*** ubicados en la **VEREDA PAVAS CORREGIMIENTO CERRITOS**, identificados con las Fichas Catastrales No. **660010002000000030332000000000** y **660010002000000030205000000000**, con Matrículas Inmobiliarias No. **290-238078** y **290-257912**, propiedad de **JAIME HERNAN ZULETA JARAMILLO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **10032228** y **MARIA EUGENIA ZULETA JARAMILLO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **31416044**, constante de un área total superficial de **130697.40 m²**, así:

CUADRO DE ÁREAS CONDOMINIO BRASILIA

LOTE 1		
Matrícula inmobiliaria: 290-238078 (Jaime Zuleta)	80,075.06	M2
Ficha catastral: 00020000000303320000000000		

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3972

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-24-0623
 ESTRATO 5
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

LOTE A		
Matrícula inmobiliaria: 290-257912 (Maria Eugenia Zuleta)	50,622.34	M2
Ficha catastral: 660010002000000030205000000000		
Área lote 1 (REGISTRAL)	80,075.06	M2
Área lote A (REGISTRAL)	50,622.34	M2
SUMATORIA LOTE 1 + LOTE 2 (AREA BRUTA)	130,697.40	M2
SUMATORIA LOTE BRUTO	130,697.40	M2
Área cesión vial CAUQUILLO(4997,55 M2+42,35M2+)	5,066.66	M2
Área cesiones vial VIA LA ALSACIA	41.60	M2
Áreas de conservacion y/o protección SEGUN RESOLUCION CARDER 0232 de 02 febrero de 2024		
Quebrada Cauquillo margen derecha 22,429,3 m2 + drenaje NN1 (margen derecha) 3,507,45 m2 + drenaje NN2 (margen izquierda y derecha) 6,204,9 m2	32,141.65	M2

AREA NETA LOTE URBANIZABLE (LOTE BRUTO - Cesiones viales - Areas de conservacion)	93,447.49	M2	ENTREGA EN SUELO DE PROTECCION (50,00%)	
AREA CESION OBLIGATORIA 20% parcelacion cerrada (87.147,49 M2 X 20%)	17,509.50	M2	9,197.25	M2
AREA CESION OBLIGATORIA 15% parcelacion abierta(5.900,00 x 15%)	885.00	M2	ENTREGA EN SUELO SIN AFECTACIONES (50,00%)	
AREA CESION OBLIGATORIA TOTAL	18,394.50	M2	9,197.25	M2

NOTA: Se cumple con las areas de entrega en los porcentajes permitidos por la normativa (50% en suelos de proteccion que no superen las pendientes exigidas)

AREA PRIVADA UTIL (LOTES)	87,343.90	M2
TOTAL AREAS COMUNES (vias internas, andenes, zonas verdes)	19,850.74	M2
Área TOTAL PARCELACION	107,194.64	M2

TOTAL ÁREA PRIVADA LOTES parcelacion cerrada	AREA PRIVADA		AREA AFECTACION ZONAS DE PROTECCION
Lote 01	2,006.46	M2	M2
Lote 02	2,000.57	M2	M2
Lote 03	2,002.40	M2	M2
Lote 04	2,007.01	M2	M2
Lote 05	2,000.20	M2	M2
Lote 06	2,002.13	M2	M2



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3972

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0623
5
NUEVA

Lote 07	2,005.38	M2		M2
Lote 08	2,012.33	M2		M2
Lote 09	2,010.51	M2		M2
Lote 10	2,001.05	M2		M2
Lote 11	2,015.32	M2		M2
Lote 12	2,012.44	M2		M2
Lote 13	2,001.44	M2		M2
Lote 14	4,152.30	M2	1,634.62	M2
Lote 15	2,251.11	M2	964.28	M2
Lote 16	2,065.13	M2	1,294.94	M2
Lote 17	2,204.54	M2	219.36	M2
Lote 18	2,001.69	M2	662.80	M2
Lote 19	2,082.54	M2	612.83	M2
Lote 20	2,604.05	M2	1,505.57	M2
Lote 21	2,259.00	M2	1,121.30	M2
Lote 22	2,000.00	M2		M2
Lote 23	6,002.06	M2	1,069.96	M2
Lote 24	2,052.26	M2		M2
Lote 25	4,158.97	M2	1,833.86	M2
Lote 26	2,205.28	M2	748.50	M2
Lote 27	2,016.70	M2	236.58	M2
Lote 28	2,017.08	M2	568.80	M2
Lote 29	2,003.54	M2	678.13	M2
Lote 30	2,235.45	M2	1,301.06	M2
Lote 31	2,249.04	M2	1,550.22	M2
Lote 32	4,795.23	M2	2,455.27	M2
Lote 33	2,001.77	M2		M2
Lote 34	2,008.92	M2	764.16	M2
TOTAL ÁREA PRIVADA LOTES parcelacion cerrada	81,443.90	M2	19,222.24	M2

AREAS PRIVADAS LOTES parcelacion abierta	AREA PRIVADA		AREA AFECTACION ZONAS DE PROTECCION	
Lote 35	2,950.00	M2	0	M2
Lote 36	2,950.00	M2	0	M2
AREAS PRIVADAS LOTES parcelacion abierta	5,900.00	M2		M2

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3972

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-24-0623
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

La presente licencia de Parcelación 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 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3972

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION	66001-1-24-0623
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

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 **CRISTIAN DAVID ROJAS CANO, con Matrícula Profesional N° A178862012-1088000403.**

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 ARQ. **JHON JAIRO MARIN MONTENEGRO, con Matrícula Profesional N° 1770045642CLD**

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. 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3972

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-24-0623
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 2.2.6.11.2 – 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 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en abril 11 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1