

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
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 DECRETO 275 DE 2021 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que CONSTRUCCIONES CFC Y ASOCIADOS S.A.S BIC con NIT N° 810002455-5, representada legalmente por el señor JHADIER AUGUSTO TIQUE LUCENA identificado con cedula de ciudadanía N° 9874929, obrando como titular inscrito del (LOTE C) y en calidad de FIDEICOMITENTE de los Fideicomisos: HACIENDA CANAÁN cuya vocera y administradora del patrimonio autónomo es Alianza Fiduciaria S.A – con respecto al lote denominado (LOTE 4A-5) y Fideicomiso PARQUEO HACIENDA CANAÁN APARTAMENTOS – con respecto al lote denominado (LOTE 1B), cuya vocera y administradora del patrimonio autónomo es Alianza Fiduciaria S.A, solicitó Licencia de Urbanización de la ETAPA 1 del Planteamiento Urbanístico General del proyecto denominado "HACIENDA CANAAN, ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha septiembre 30 del 2024
- B. Que según lo establecido en el decreto no. 0275 de abril 16 de 2021 "Por el cual se adopta el plan parcial de expansión urbana "bosques de Canaán II" y se establecen sus normas específicas" las cargas correspondientes a cada unidad de actuación urbanística serán las siguientes:

Artículo 44. Reparto de cargas y beneficios de cargas generales

Tabla 2. Asignación de cargas generales acorde al reparto

| Concepto | Valor | U.A.U.1 | U.A.U.2 |
|--|---------------|-------------|---------------|
| Sistema Vial | 283,076,336 | 73,401,694 | 209,674,642 |
| Sistema Servicios Públicos | 1,475,800,729 | 382,675,129 | 1,093,125,600 |
| Acueducto | 96,614,060 | 25,052,026 | 71,562,034 |
| Alcantarillado Aguas Residuales | 62,225,103 | 16,134,969 | 46,090,134 |
| Colector Alcantarillado Residual Bosques de Canaán | 414,822,110 | 107,563,373 | 307,258,737 |
| Alcantarillado Drenaje Urbano | 860,752,485 | 223,193,119 | 637,559,366 |
| Sistema Eléctrico y de Iluminación | 36,535,601 | 9,473,681 | 27,061,919 |
| Sistema de Comunicaciones | 4,851,370 | 1,257,960 | 3,593,410 |
| | 1,758,877,065 | 456,076,823 | 1,302,800,242 |
| | | 25.93% | 74.07% |

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Artículo 48. Estrategia de gestión de cargas locales.

Tabla 4. Cargas locales distribuidas en las unidades de actuación

| Cargas locales | Total | U.A.U.1 | U.A.U.2 |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | | valor en \$ | valor en \$ |
| Adecuación Morfológica del Terreno | 851,104,441 | 220,691,382 | 630,413,059 |
| Sistema Prevención del Riesgo | 544,256,095 | 141,125,606 | 403,130,490 |
| Sistema Servicios Ambientales | 69,544,519 | 18,032,894 | 51,511,625 |
| | 1,464,905,055 | 379,849,881 | 1,085,055,175 |

- C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Plan Parcial Bosques de Canaán II – Decreto 275 de 2021 y el Decreto Nacional 1077 de 2015,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la **ETAPA 1** del Plan-teamiento Urbanístico General del proyecto denominado "**HACIENDA CANAAN**", en los lotes **LOTE 1B, LOTE 4A-5 y LOTE C** ubicados en el **SECTOR CANAAN VEREDA CONSOTA – PLAN PARCIAL BOSQUES DE CANAAN II**, identificados con las fichas catastrales M.E. **660010006000000070222000000000, 660010006000000070346000000000, 660010006000000070347000000000 y 660010106000005350002000000000** y Matrículas Inmobiliarias **No. 290-253280, 290-253257 y 290-119096**, constante de un área superficial de **73729.18 M²** (correspondiente a la primera etapa), así:

| CUADRO DE AREAS LICENCIA DE URBANISMO ETAPA 1 | | | Total |
|---|--|-----------|-----------|
| AREA BRUTA ETAPA 1 | | | 73,729.18 |
| AFECTACIONES ETAPA 1 | Suelos de protección Etapa 1 | | 37,872.69 |
| | Area inundable Río Consota Etapa 1 | 6,186.54 | |
| | Suelo de protección Río Consota Etapa 1 | 8,218.46 | |
| | Suelo de Protección Cauce y Pendiente > 60% Etapa 1 | 16,562.91 | |
| | Suelo de protección con pendiente < 60% Etapa 1 | 4,896.37 | |
| | Suelo de protección receptor - pendiente < 60% Etapa 1 | 2,008.41 | |
| Sistema Vial Etapa 1 | | | |



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
 ESTRATO 6
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

| | | | |
|---|---|--|------------------|
| Sistema Vial: Via Pereira Armenia (Retiro Ley 1228) | Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE A) Etapa 1 | 2,699.89 | 4,739.85 |
| | Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE B) Etapa 1 | 2,039.96 | |
| | Predio 6: Via Armenia-Pereira (Predio independiente)* | 2,432.40 | 2,432.40 |
| | Sistema Vial: Via local de acceso | Via Local Acceso (Cesión Vial C) Etapa 1 | 1,387.30 |
| TOTAL AFECTACIONES Etapa 1 | | | 46,432.24 |
| AREAS NETA URBANIZABLE ETAPA 1 | | | 27,296.94 |
| CESION NORMA CALCULO ETAPA 1 | CESIONES Decreto 0274 (16/Abril/2021) Cap. IV: SISTEMA DE CESIONES Etapa 1 | | |
| | Cantidad de viviendas (Proyectadas en cada etapa) | | 272.00 |
| | Poblacion (3.44*Hab) | | 935.68 |
| | CESIÓN OBLIGATORIA (8,2 m2/Hab) | | 7,672.58 |
| | Cesion minima Obligatoria en sitio (>20% ANU) | | 4,741.59 |
| | Cesion Obligatoria minima en Área Neta Urbanizable: 34% - (Pendiente < 25%) | | 2,608.68 |
| | Cesión máxima permitida en suelos de Protección: 25% de la cesion Obligatoria: Pendiente <60% | | 1,918.14 |
| CESIÓN PRO-PIUESTA | DISTRIBUCIÓN DE CESION PROPUESTA ETAPA 1 | | |
| | Cesión en ANU (Efectiva) - pendiente < 25% ETAPA 1 | 2,608.68 | 3,588.98 |

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

| | | | |
|---|---|-----------|------------------|
| Area de Cesión en Área Neta Urbanizable Etapa 1 | Cesión en ANU >25% y <60% (Adicional) ETAPA 1 | 980.30 | |
| Suelos de Protección Etapa 1 | Cesión en suelo de protección - pendiente < 60% ETAPA 1 (*) | 4,896.37 | 37,872.69 |
| | Cesión Suelo de protección receptor con pendiente < 60% ETAPA 1 (**) | 2,008.41 | |
| Suelos de Protección Etapa 1 (Adicional Voluntaria) | Cesión Suelo de Protección Cauce y Pendiente > 60% Etapa 1 (Cesión Adicional Voluntaria) | 16,562.91 | |
| | Cesión Suelo de protección Río Consota Etapa 1 (Cesión Adicional Voluntaria) | 8,218.46 | |
| | Cesión Área inundable Río Consota Etapa 1 (Cesión Adicional Voluntaria) | 6,186.54 | |
| Sistema Vial: Vía Pereira Armenia (Retiro Ley 1228) | Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 Cesión Adicional) Etapa 1 | 4,739.85 | 8,559.55 |
| | Cesión Sistema Vial: Vía local de acceso (Cesión Adicional) Etapa 1 | 1,387.30 | |
| | Predio 6: Vía Armenia-Pereira (Predio independiente)* | 2,432.40 | |
| AREA TOTAL DE CESION PROPUESTA ETAPA 1 | | | 50,021.22 |

| | |
|--------------------------|------------------|
| ÁREA ÚTIL ETAPA 1 | 23,707.96 |
|--------------------------|------------------|

| | |
|--|-----------------|
| ÁREA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO ETAPA 1 | |
| VIP 20% (NORMA) | 4,741.59 |
| ÁREA Vivienda Interes Prioritario PROPUESTO UAU2 (Entrega anticipada en ETAPA 1 UAU2) | 5,040.45 |

| | |
|---------------------------|------------------|
| AREA BRUTA ETAPA 1 | 73,729.18 |
|---------------------------|------------------|

| | | | | |
|-----------------------------------|--|--|----------|------------------|
| CESION ADICIONAL PROPUESTA | Suelos de Protección Adicional (por fuera del Área del Plan Parcial) ETAPA 1 | Cesión en Suelo de protección Receptor predio 2 Predio urbano Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) ETAPA 1 (***) (Cesión Adicional Voluntaria) | 4,195.21 | 15,077.19 |
|-----------------------------------|--|--|----------|------------------|

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
 ESTRATO 6
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

| | | | |
|--|--|-----------|--|
| | Cesion en Suelo de proteccion Adicional predio 2 Predio urbano Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) ETAPA 1 (****) (Cesión Adicional Voluntaria) | 10,881.98 | |
|--|--|-----------|--|

NOTAS:

(*) El Área de Cesión en suelo de protección - pendiente < 60% ETAPA 1: se entrega **anticipado** el area total (100%) en suelo de protección - pendiente < 60% de todo el Plantemamiento Urbanistico General definida en el Decreto 0274 (16/Abril/2021)

(**) El Área de Cesión en suelo de protección **receptor** - pendiente < 60% ETAPA 1: se entrega anticipado el area total (100%) en suelo de protección receptor pendiente < 60% de todo el Plantemamiento Urbanistico General definida en el Decreto 0274 (16/Abril/2021)

(***) El Área de Cesion en Suelo de proteccion Receptor **predio 2 Predio urbano** Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) se entrega en la ETAPA 1 del Plantemamiento Urbanistico General definida en el Decreto 0274 (16/Abril/2021)

(****) Cesion en Suelo de proteccion Adicional **predio 2 Predio urbano** Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 (por fuera del Área del Plan Parcial) ETAPA 1 se entrega en la ETAPA 1 del Plantemamiento Urbanistico General definida en el Decreto 0274 (16/Abril/2021)

LOTES CONFORMACION DE ETAPA 1 UAU2

LOTES ETAPA 1

| | | | |
|--|--|-----------|------------------|
| CONJUNTO CERRADO HACIENDA CANAAN ETAPA 1 | | | |
| | Área Útil Etapa 1 | 18,667.51 | 23,707.96 |
| | Área Útil VIP Etapa 1 (Entrega anticipada en ETAPA 1 UAU2) | 5040.45 | |
| AREA DE CESIÓN ETAPA 1 UAU2 | | | |
| AREA DE CESION (OBLIGATORIA, ANTICIPADA, ADICIONAL Y VOLUNTARIA) UAU2 | LOTE CESION N. 1 ETAPA 1 | 11,305.02 | 41,461.67 |
| | LOTE Cesion N. 2 ETAPA 1 | 30,156.65 | |
| | SISTEMA VIAL ETAPA 1 UAU2 | | |
| | Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE A) Etapa 1 | 2,699.89 | 4,739.85 |

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

| | | |
|--|----------|------------------|
| Franja Retiro Vial Ley 1228 de 2008 (LOTE B) Etapa 1 | 2,039.96 | |
| Vía Local Acceso (Cesión Vial C) Etapa 1 | 1,387.30 | 1,387.30 |
| Predio 6: Vía Armenia-Pereira (Predio independiente)* | 2,432.40 | 2,432.40 |
| AREA BRUTA TOTAL ETAPA 1 UAU2 | | 73,729.18 |
| AREA CESION ADICIONAL ETAPA 1 (Adicional Voluntaria) UAU2 | | |
| Predio Urbano: Suelo de proteccion Adicional predio 2 Predio Urbano Lote FC 01-06-00-00-0535-0002-0-00-00-0000 *por fuera del Área del Plan Parcial. Cesión Adicional Voluntaria | | 15,077.19 |

| Aprovechamientos Maximos | | | | | |
|--------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Descripción | Área Construida Maxima índice Básico de construcción (IBC): 4 EXIGIDO | índice de ocupación: (65%) EXIGIDO | Unidades de Vivienda Proyectada | NORMA Parqueaderos RESIDENTES 1 Parq / 1Viv. | NORMA Parqueaderos Visitantes 1 Parq / 5Viv. |
| Etapa 1 | 100,808.91 | 16,381.45 | 272 | 272 | 54 |
| Etapa 2 | | | 328 | 328 | 66 |
| TOTAL | 4 | 65% | 600 | 600 | 120 |

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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.

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 **EUGENIA MARIN CASTRO, con Matricula Profesional N° A171022009-1053764439.**

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 **ING. CIVIL JHADIER AUGUSTO TIQUE LUCENA con Matricula Profesional N° 17202-099174CLD.**

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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 adiciones, 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

RESOLUCION N° 66001-1-25-3888

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0599
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

(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 febrero 26 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1