

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4689

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-26-0309
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 EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
ANA MARIA ARENAS ILIAN	CC 42084055
AMPARO ILIAN NARANJO	CC 24948109
CARMENZA ILIAN NARANJO	CC 24936258
CLARA INES ILIAN NARANJO	CC 41768116

Solicitaron a través de apoderado **Licencia Urbanística de Urbanización** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **AV. SUR RIO CONSOTA Y EL DORADO LT B 2 B**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010110000001460905000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-218704**.

- B. Que para estos efectos, el solicitante acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- C. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha **—mayo 29 del 2026** con el número **66001-1-26-0309**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	JHON ANDERSON LOPEZ ARISTIZABAL	66202-272572
Arquitecto	PAULA MARIA ANGEL BONILLA	A66102002-42130042
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	HIPOLITO SAAVEDRA GUZMAN	01-1825

- E. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **05 de junio de 2026**
- F. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4689

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-26-0309
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- G. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **06 de julio de 2026**, notificada el **07 de julio de 2026**.
- H. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el **sector normativo 21 del Acuerdo 035 de 2016** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- I. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **27 de julio de 2026**, comunicada el **27 de julio de 2026**.
- J. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **29 de julio de 2026**
- K. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la **"ETAPA 1 del P.U.G LOTE B2"** de Vivienda de Interés Social, con un área a licenciar de **75981,87 m²**, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **AV. SUR RIO CONSOTA Y EL DORADO LT B 2 B**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010110000001460905000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-218704**, así:

INFORMACIÓN PREDIAL ETAPA 1			
Lote	Ficha Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área lote (m²)
Lote B2-B	660010110000001460905000000000	290-218704	75,981.87

ETAPA DE URBANIZACIÓN 1		
Descripción	Unidades	
Área Total Etapa 1	75,981.87	m²
Área Amenaza alta por remoción en masa	15,340.61	m²
Área Suelos de protección Recurso hídrico	17,753.90	m²
Área Total afectaciones y suelos de protección	33,094.51	m²
Área Neta urbanizable Etapa 1 (Área útil)	42,887.36	m²
Uso principal	Residencial (VIS)	

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4689

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-26-0309
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Usos complementarios	Comercio y Servicios	
Área máxima de Ocupación	49,388.22	m²
Área máxima de Construcción	227,945.61	m²
Tipología	4 Torres de Apartamentos	
Unidades de vivienda	960	Und
Parqueaderos de Residentes	480	Und
Parqueaderos de visitantes (Incluye 12 PMR)	96	Und
Total parqueaderos vehículos (Incluye 12 PMR)	576	Und
Parqueaderos para bicicleta	60	Und

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los deberes urbanísticos podrá efectuarse mediante la entrega material de las áreas correspondientes en sitio o a través de su compensación económica, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 35 de 2016. En todo caso, durante el trámite de la licencia de construcción se presentará la propuesta de cumplimiento de dichos deberes y de evidenciarse la necesidad de ajustar las condiciones aprobadas en la licencia de urbanización, se radicarán las correspondientes solicitudes de modificación, conforme a la normativa urbanística vigente.

ARTÍCULO 555. Para el caso de entregas anticipadas de áreas de cesión cedidas antes de la aprobación del presente acuerdo, en los tratamientos urbanísticos de Consolidación Simple, Consolidación con Densificación, Consolidación en predios mayores a una hectárea, Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación y Conservación, que deban liquidar deberes urbanísticos, el área cedida en forma anticipada podrá tenerse en cuenta como aquella área obligada a compensarse como deber urbanístico.

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.11.6 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 2º

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. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4689

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-26-0309
5
NUEVA

- Artículo 3º** 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 4º** 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 Plan de Ordenamiento Territorial. 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 5º** 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 6º** 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4689

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-26-0309
5
NUEVA

- Artículo 7º** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 8º** 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 9º** 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. 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 10º** 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 11º** 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 12º** 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, el cual establece:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:"

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4689

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-26-0309
5
NUEVA

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición."

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Julio 30 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

