

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4221

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION  
ESTRATO  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0278  
6  
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 DECRETO 677 DE 2020 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que el señor **FELIPE ACOSTA NARANJO**, identificado con cédula de ciudadanía N° **79154704**, representante legal de **ASUL S.A.S.**, con Nit. N.º **816001249-1**, solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. Plan Parcial La Paz, de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA., solicitó **Licencia de Urbanización** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha abril 28 del 2025.
- B. Que según lo establecido en el artículo 12 del decreto municipal 677 de 2020 Plan Parcial La Paz, *las* cargas urbanísticas determinadas para cada una de las unidades de actuación urbanística son las siguientes:

CARGAS PLAN PARCIAL LA PAZ		
COMPONENTE	CANTIDAD	VALOR TOTAL
		A AGOSTO 2019
1. PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL		\$ 59.882.487,00
COORDINACIÓN (Diagnóstico, formulación, topografía, decreto)	GL	\$ 26.838.089,00
COMPONENTE HIDRÁULICO Y SANITARIO	GL	\$ 6.709.522,00
COMPONENTE REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 3.354.761,00
COMPONENTE URBANÍSTICO	GL	\$ 16.773.806,00
COMPONENTE AMBIENTAL (estudio aptitud del suelo, pendiente, Impactos, etc.)	GL	\$ 6.206.308,00
2 COMPONENTE AMBIENTAL		\$ 256.601.589,00
OBRAS AMBIENTALES	GL	\$ 256.601.589,00
3 SERVICIOS PÚBLICOS ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		\$ 3.653.155.575,54
ACUEDUCTO		\$ 283.546.079,48
ALCANTARILLADO RESIDUAL		\$ 336.152.428,13
ALCANTARILLADO POR SISTEMA DE BOMBEO CERRITOS		\$ 938.304.000,00



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4221

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION  
ESTRATO  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0278  
6  
NUEVA

ALCANTARILLADO PLUVIAL		\$ 1.875.193.067,92
4 SERVICIOS ELECTRICO		\$ 541.377.520,00
REDES ELÉCTRICAS	GL	\$ 541.377.520,00
5 SISTEMA VIAL PRINCIPAL	m2	\$ 2.724.541.510,00
CONSTRUCCIÓN CALZADA VÍA PORTE V21	12916,67	\$ 2.166.617.151,00
CONSTRUCCIÓN ANDÉN VÍA PORTE V21	6856,58	\$ 317.549.238,00
CONSTRUCCIÓN ZONA VERDE VÍA PORTE V21	3.438,62	\$ 40.375.121,00
TOTAL, CONSTRUCCIÓN VÍA LOCAL DE ACCESO		\$ 519.406.327,00
CONSTRUCCIÓN CALZADA VÍA LOCAL V21	2.476,46	\$ 413.396.593,00
CONSTRUCCIÓN ANDÉN VÍA LOCAL V21	1.275,66	\$ 96.289.529,00
CONSTRUCCIÓN ZONA VERDE VÍA LOCAL V21	657,42	\$ 7.719.205,00
6. COSTOS ÁREAS DE CESIÓN (COSTO TIERRAS PARA CESIONES (Valor Tierra por m2 = \$ 13719) año 2012 con IPC a agosto 2019 con una entrega en áreas de 16,113 m2	\$ 18.526	\$ 298.508.481,00
TOTAL, COSTOS PLAN PARCIAL LA PAZ		\$ 8.053.513.489,54

C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

### RESUELVE

#### Artículo 1°

Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la ETAPA 4 del Planteamiento Urbanístico General (PUG) de la Unidad de Gestión uno (1) del Plan Parcial La Paz, ubicada en el **LOTE ETAPA 4 LOTE 1 VEREDA BELMONTE LA PAZ**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010002000000050813000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-203324**, constante de un área superficial de **43212.46 M²**, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 4 (P.P La Paz)	
DESCRIPCIÓN	M2
ÁREA BRUTA	43212.46
PLAN VIAL PRINCIPAL	21.09
ZONAS DE PROTECCIÓN (*)	7021.27
Zona de protección drenaje 2	1666.23
Zona de protección drenaje 3	3830.31
Zona de protección drenaje 4	1524.73



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4221

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0278  
 ESTRATO 6  
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>36170.10</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>		<b>36170.10</b>
Área útil comercio y servicios	3785.86	
Área útil residencial	32384.24	
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL + ZONAS DE PROTECCIÓN</b>		<b>43191.37</b>

\* Las zonas de protección se encuentran al interior del perímetro del área útil residencial de la etapa

CUADRO GENERAL DE APROVECHAMIENTOS ETAPA 4 (P.P La Paz)	
DESCRIPCIÓN	M2
NÚMERO DE VIVIENDAS (Unidades)	274.00
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO Y SERVICIOS (m2)	2000.00

CUADRO DE PARQUEADEROS ETAPA 4 (P.P La Paz)	
NÚMERO DE VIVIENDAS	274.00
Parqueaderos para residentes (1 por vivienda)	274.00
Parqueaderos para visitantes (1 cada 5 viviendas)	54.80
<b>TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS POR NORMA USO RESIDENCIAL</b>	<b>328.80</b>
ÁREA CONSTRUIDA VENDIBLE COMERCIO Y SERVICIOS	1440.00
Parqueaderos para comercio (1 cada 50 m2 de área construida vendible)	28.80
<b>TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS POR NORMA USO COMERCIAL</b>	<b>28.80</b>
<b>TOTAL PARQUEADEROS ETAPA 4</b>	<b>357.60</b>
PARQUEADEROS PMR	
Total parqueaderos exigidos por norma	357.60
Parqueaderos PMR exigidos (2%)	7.15

LIQUIDACIÓN ÁREAS DE CESIÓN ETAPA 4					
<b>USO RESIDENCIAL</b>					
	Viviendas	Índice habitantes / viviendas	habitantes	Índice m2 / viviendas	TOTAL
Espacio público	274	3.57	978.18	2.1	2054.18
Equipamiento				2.9	2836.72
<b>USO COMERCIAL</b>					
	Área construida			Índice m2 / viviendas	TOTAL
Espacio público	2000.00			8%	160.00
<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO (m2)</b>					<b>2214.18</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO (m2)</b>					<b>2836.72</b>



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4221

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION	66001-1-25-0278
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.16 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° 66001-1-25-4221

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0278  
ESTRATO 6  
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 **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 profesional **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. 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4221

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0278  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 septiembre 16 del 2025

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1