CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4649

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-3923 DE MARZO 19 DE 2025, QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N°66001-1-24-3538 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE JULIO 15 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-26-0068
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S	NIT 900580322-9
Rep. Legal: ROBERTO JARAMILLO CARDENAS	CC 10238824

A través de apoderado y en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. RESERVA DEL SOL, solicitó ante este Curador, modificación a la **Resolución N° 66001-1-25-3923 de marzo 19 de 2025, que modifica la Resolución N°66001-1-24-3538 Licencia Urbanística de Urbanización de julio 15 de 2024**, en el (los) lote (s) denominado(s):

LOTE	Ficha Catastral M.E	Matricula Inmobiliaria
CALLE 82 #39-145 LOTE RESERVA DEL SOL – AVENIDA EL CAUCHO	660010003000000011743000000000	M.E. 290-259024

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 febrero 11 del 2026. con el número **66001-1–26-0068.**

D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	MARIO MEJIA RESTREPO	17202-0083
Arquitecto	RICARDO ANDRES GOMEZ MONTOYA	A171132008-1053767344
Ing. Topógrafo y/o Topógrafo	JESUS ANTONIO OCAMPO MUÑOZ	01-1390

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4649

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-3923 DE MARZO 19 DE 2025, QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N°66001-1-24-3538 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE JULIO 15 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-26-0068
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 **18 de febrero de 2026.**

F. Que cumpliendo con lo establecido en el Articulo 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.

G. Que de acuerdo con el artículo 69 de la resolución nacional 664 de septiembre de 2012, mediante la cual se modifica el Macroproyecto de interés social nacional "ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona sur occidental del Municipio de Pereira, las cargas urbanísticas asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, son las siguientes:

CARGAS POR UNIDAD DE EJECUCION		
UE	% REPARTO	VALOR CARGA $/UE
3	12,84%	3.886.267.074
4	11,00%	3.329.356.528
5	4,50%	1.362.009.489
6	2,77%	837.738.880
7	11,62%	3.518.503.295
8	13,68%	4.140.508.845
9	11,10%	3.359.623.405
10	5,10%	1.543.610.754
11	7,00%	2.118.681.427
12	6,20%	1.876.546.407
13A-UG1	9,27%	2.807.800.943
13A-UG2	0,60%	181.148.448
13B-UG1	3,52%	1.064.247.132
13B-UG2	0,82%	249.079.116
	100,00%	$30.275.121.741

H. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **18 de marzo de 2026**, notificada el **18 de marzo de 2026**.

I. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **el Plan Parcial Macroproyecto de Vivienda Gonzalo Vallejo Restrepo** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,

J. Se hace necesario aclarar que la presente solicitud, se desarrolla sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 290-259024, con **un área bruta de lote de 14618.06 m²**

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4649

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-3923 DE MARZO 19 DE 2025, QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N°66001-1-24-3538 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE JULIO 15 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-26-0068
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

K. La liquidación de expensas en lo correspondiente al factor "j", se realiza teniendo en cuenta el Concepto N° 2023EE0072200 de julio 28 de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

L. 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 **17 de junio de 2026** comunicada el **17 de junio de 2026**.

M. Que el solicitante acredito los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **25 de junio de 2026**

N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Articulo 1º Modificar la **Resolución N° 66001-1-25-3923 de marzo 19 de 2025, que modifica la Resolución N°66001-1-24-3538 Licencia Urbanística de Urbanización de julio 15 de 2024,** para la ETAPA 01 del proyecto de vivienda de interés social RESERVA DEL SOL, ubicado en:

LOTE	Ficha Catastral M.E	Matricula Inmobiliaria
CALLE 82 #39-145 LOTE RESERVA DEL SOL – AVENIDA EL CAUCHO	660010003000000011743000000000	M.E. 290-259024

Así:

ÁREAS A MODIFICAR	
Zonas verdes (Zona Común)	324.00
Volumen de Salón Social (Etapa 03)	125.90
Terraza Salón Social (Etapa 03)	113.10
Piscina adultos (Etapa 03)	154.90
Piscina niños (Etapa 03)	37.50
Terraza Piscina (Etapa 03)	301.20
Juegos Infantiles (Etapa 03)	81.90
Tanques de Reserva (Etapa 01)	170.70
Cuarto de Máquinas Piscina (Etapa 03)	21.00
Espacio para Gimnasio al aire libre (Etapa 01)	45.60

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4649

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-3923 DE MARZO 19 DE 2025, QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N°66001-1-24-3538 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE JULIO 15 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-26-0068
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Ocupación área construida - Torre Parqueaderos (Etapa 01)	0.60
Áreas Total modificadas	**1,376.40**

Quedando de la siguiente manera

CUADRO GENERAL DE ÁREAS URBANISMO LOTE 1			
DESCRIPCIÓN	UNIDAD		%
	M2	M2	
ÁREA LOTE		14,618.06	-
ÁREA NETA URBANIZABLE		14,618.06	100%
ÁREA ÚTIL		7,624.84	-
Áreas Ocupación Nivel 1 — Área vía interna (Zona Común)		1,624.90	11.12%
Zonas verdes (Zona Común)		4,093.72	28.00%
Área andenes (Zona Común)		908.30	6.21%
Cicloruta		366.30	2.51%
Volumen de Porteria (Etapa 01)		187.70	1.28%
Volumen de Salón Social (Etapa 03)		125.90	0.86%
Terraza Salón Social (Etapa 03)		113.10	0.77%
Piscina adultos (Etapa 03)		154.90	1.06%
Piscina niños (Etapa 03)		37.50	0.26%
Terraza Piscina (Etapa 03)		301.20	2.06%
Juegos Infantiles (Etapa 03)		81.90	0.56%
Cancha Múltiple (Etapa 02)		209.70	1.43%
Biciparqueaderos (Etapa 02)		26.60	0.18%
Tanques de Reserva (Etapa 01)		**170.70**	1.17%
Cuarto de Máquinas Piscina (Etapa 03)		**21.00**	0.14%
Espacio para Gimnasio al aire libre (Etapa 01)		45.60	0.31%
Ocupación área construida - Torre 1 (Etapa 01)		**774.80**	5.30%
Ocupación área construida - Torre 2 (Etapa 02)		**528.80**	3.62%
Ocupación área construida - Torre 3 (Etapa 03)		**528.80**	3.62%

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4649

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-3923 DE MARZO 19 DE 2025, QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N°66001-1-24-3538 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE JULIO 15 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-26-0068
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	Ocupación área construida - Torre 4 (Etapa 04)		**651.00**	4.45%
	Ocupación área construida - Torre Parqueaderos (Etapa 01)		**1,475.10**	10.09%
	Parqueaderos descubiertos privados	134	2,146.54	14.68%
	Parqueaderos descubiertos visitantes	50		
	Parqueaderos descubiertos visitantes PMR	10		
	Total parqueaderos vehiculares	194		
	Parqueaderos motos	22	44.00	0.30%
Área nivel -1	8 Depositos copropiedad	16.00	128.00	-
			14,618.06	100.00%

Articulo 2º La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución N° 66001-1-24-3538 Licencia Urbanística de Urbanización expedida el 15 de julio de 2024.** 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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 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;

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.

Articulo 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.

Articulo 7º Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Articulo 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.

Articulo 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. 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.

Articulo 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.

Articulo 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 (Articulo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Articulo 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:

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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4649

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-25-3923 DE MARZO 19 DE 2025, QUE MODIFICA LA RESOLUCIÓN N°66001-1-24-3538 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN DE JULIO 15 DE 2024)

RADICACION No. 66001-1-26-0068
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 2 de 2026

ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1