

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
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
CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S	NIT 900580322-9
Rep. Legal: ROBERTO JARAMILLO CARDENAS	CC 10238824

Solicitó a través de apoderado **Licencia Urbanística de Urbanización** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **PJ SAN JOAQUIN – LOTE 02**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010003000000011743000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-257531**.

- 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 **–junio 26 del 2025** con el número **66001-1-25-0454**.
- 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
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	JESUS ANTONIO OCAMPO MUÑOZ	01-1390

- 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 **03 de julio de 2025**
- 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.
- G. Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.3.1 establece que los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencia y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma y que dicho



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

plazo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido, mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

- H. Que, por la complejidad del proyecto, ha sido decisión de este despacho prorrogar el plazo para resolver la solicitud de licencia, en la mitad del término inicialmente dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, mediante Resolución N°00395 del **06 de noviembre de 2025**.
- I. 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
	<b>100,00%</b>	<b>\$30.275.121.741</b>

- J. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **13 de agosto de 2025**, notificada el **13 de agosto de 2025**.
- K. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la U.E 12 del Plan Parcial Macroproyecto de vivienda Gonzalo Vallejo Restrepo y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- L. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.12.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **10 de diciembre de 2025**, comunicada el **10 de diciembre de 2025**.
- M. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **19 de enero de 2026**
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

#### RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la Etapa 2 del Planteamiento Urbanístico General RESERVA DEL SOL, para el proyecto de vivienda de interés social **"TORRES DE AMARANTO"**, con un área a licenciar de **16700,71 m<sup>2</sup>**, ubicado en el (Los) lote (s) denominado(s) **PJ SAN JOAQUIN – LOTE 02**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010003000000011743000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-257531**, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS URBANISMO LOTE 2

DESCRIPCIÓN	UNIDAD		%
	M2	M2	
ÁREA LOTE		16,700.71	
ÁREA ÚTIL		11,552.29	100%
Zona de Protección		2,801.31	
ÁREA NETA URBANIZABLE		8,750.98	
ÁREA ÚTIL		11,552.29	-
Área vía interna (Zona Común)		1,356.50	11.74%
Zonas verdes (Zona Común)		2,066.83	17.89%
Área andenes (Zona Común)		543.90	4.71%
Cicloruta		284.70	2.46%
<b>Volumen de Portería (Etapa 01)</b>		<b>118.90</b>	1.03%
<b>Lobby Escolar (Etapa 02)</b>		<b>11.70</b>	0.10%
<b>Espacio para Volumen de Salón Social y Coworking (Etapa 01)</b>		<b>168.30</b>	1.46%
Terraza Salón Social (Etapa 02)		147.00	1.27%
<b>Espacio para Gimnasio cubierto (Etapa 04)</b>		<b>45.10</b>	0.39%



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Espacio para Gimnasio al aire libre (Etapa 01)	148.70	1.29%
Piscina adultos (Etapa 02)	157.00	1.36%
Piscina niños (Etapa 02)	50.00	0.43%
Terraza Piscina (Etapa 02)	338.70	2.93%
<b>Zona Húmeda - baños y vestieres (Etapa 01)</b>	<b>33.30</b>	<b>0.29%</b>
Juegos Infantiles (Etapa 01)	94.60	0.82%
Cancha en césped (Etapa 02)	351.70	3.04%
Zona de mascotas	227.60	1.97%
Espacio para Zona Zen	77.30	0.67%
<b>Ocupación área construida - Etapa 1 Torre 1 Torre A Subetapa 1</b>	<b>440.40</b>	<b>3.81%</b>
<b>Ocupación área construida - Etapa 1 Torre 1 Torre B Subetapa 2</b>	<b>397.80</b>	<b>3.44%</b>
<b>Ocupación área construida - Torre 2 (Etapa 02)</b>	<b>440.40</b>	<b>3.81%</b>
<b>Ocupación área construida - Torre 3 (Etapa 03)</b>	<b>571.70</b>	<b>4.95%</b>
<b>Ocupación área construida - Torre Parquaderos (Etapa 01)</b>	<b>1,846.30</b>	<b>15.98%</b>
Parquaderos descubiertos privados	78	1,633.86 14.14%
Parquaderos descubiertos visitantes	38	
Parquaderos descubiertos visitantes PMR	10	
Parquaderos bahía exterior descubiertos visitantes	15	
Parquaderos bahía exterior descubiertos visitantes PMR	1	
Total parquaderos vehiculares	142	
	11,552.29	100.00%

<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>16,700.71</b>
SUELO DE PROTECCIÓN	-
RETIROS VIALES	-
INFRAESTRUCTURA SERVICIOS PÚBLICOS	-
<b>ÁREA NETA</b>	<b>16,700.71</b>
ÁREA ESPACIO PÚBLICO Cesión Voluntaria	5,148.42
ÁREA EQUIPAMIENTO	-
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>11,552.29</b>



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

LOTE 02 - Etapa 02		16700.71
Lotes 02A (Vivienda y comercio)		11552.29
Unidades de vivienda	480.00	25344.00
Parqueaderos vehiculares	581.00	8222.93
Parqueaderos de motos	47.00	94.00
LOTE 02F – Cesión para Espacio Público		5148.42
Área Voluntaria – Cesiones para Espacio Público		5148.42

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 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.

**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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.

**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 requieran 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 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4403

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0454  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 2.2.6.12.3.3 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 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 2.2.6.11.2 – 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 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

*"ARTICULO 2.2.6.12.3.9 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.*
- 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 enero 26 del 2026

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

