

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0638
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 EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
RM INVESTMENTS S.A.S	NIT 901819963-2
Rep. Legal: JUAN GUILLERMO RODRIGUEZ MESA	CC 1152458059
GUSTAVO OTONIEL RODRIGUEZ PARDO	CC 19188091

Solicitaron a través de apoderado, **Licencia Urbanística de Urbanización** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **LA MANUELA VEREDA PAVAS**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040027000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-29342**.

- B. Que a petición del solicitante, el proyecto se radica en incompleto el 01 de octubre de 2025.
- C. 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.
- D. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha **–Octubre 07 del 2025** con el número **66001-1-25-0638**.
- E. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	FELIPE MEJIA LAMPREA	A66082002-10010248
Arquitecto	ESTEFANIA RIVERA RAMIREZ	A178102022-1112793499
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	ANDRES MAURICIO RODRIGUEZ TORRES	01-14466
Otros Profesionales	JUAN DIEGO QUINTERO ALVIS	A178432024-1088357304

- F. 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 **10 de octubre de 2025**
- G. 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° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0638
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- H. Que según lo establecido en el artículo 74 del Decreto Municipal 447 de 2017 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MALICIA LA PAZ", Las cargas asignadas a cada una de las unidades de actuación que conforman el plan parcial, serán las siguientes:

UNIDADES	PARTICIPACION APROV. %	TOTALES
UAU 1	6,0%	\$ 727.632.833,77
UAU 2	24,0%	\$ 2.935.776.143,60
UAU 3	9,9%	\$ 1.206.767.654,99
UAU 4	18,2%	\$ 2.221.924.895,12
UAU 5	6,6%	\$ 805.161.290,41
UAU 6	17,7%	\$ 2.158.325.355,73
UAU 7	17,7%	\$ 2.159.738.569,08
TOTALES	100%	\$ 12.215.326.742,70

- I. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **11 de noviembre de 2025**, notificada el **11 de noviembre de 2025**.
- J. Se hace necesario aclarar que la presente solicitud, se desarrolla sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 290-29342, con un **área bruta de lote de 67180 m²**
- 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0638
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

L. Que la presente solicitud, corresponde a un proyecto de vivienda de interés social prioritario y su expensa se liquidó de acuerdo a lo establecido en el ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual dispone lo siguiente:

*"ARTÍCULO 2.2.6.6.8.3 Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.
(...)*

Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de solicitudes de licencia de vivienda de interés social."

- M. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la **UAU5 del Plan Parcial Malicia La Paz - Decreto municipal 793 de 2011** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- N. 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 **04 de diciembre de 2025**, comunicada el **04 de diciembre de 2025**.
- O. Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **13 de enero de 2025**
- P. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la primera etapa del Planteamiento Urbanístico General de la UAU5 del Plan Parcial Malicia La Paz, denominada "ETAPA 3" para el proyecto de Vivienda de Interés Social Prioritario **"FIKA"**, con un área a licenciar de **6222.22** m², ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **LA MANUELA VEREDA PAVAS**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040027000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-29342** (área bruta certificado de tradición: 67180 m²), así:

CUADRO DE AREAS VIP UAU 5	
AREA BRUTA LOTE	6,222.22
CESION VIAL (V21)	314.87
RETIRO POSTERIOR LOTE	361.7



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0638
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

AREA NETA LOTE	5,545.65
AREA ÚTIL VIP UAU 5	4,436.52
INDICE DE OCUPACION POR NORMA	0.80
INDICE DE CONSTRUCCION	4
AREA OCUPACION PRIMER PISO	219.38
INDICE DE OCUPACION UTILIZADO	0.04
ÁREA CONSTRUIDA UTILIZADA	658.02

ÁREAS DE OCUPACIÓN EN PRIMER PISO VIP UAU 5		% SOBRE OCUPACIÓN VIP
ÁREA LOTE VIP EN UAU 5		5,545.65
ÁREA DE OCUPACIÓN TORRE	219.38	4%
SUBTOTAL ÁREAS OCUPADAS	219.38	4%
ÁREA PARQUEADEROS AL AIRE LIBRE EN 1 PISO	76.00	1%
ÁREAS COMUNES (ZONA VERDE, ANDEN, CIRCULACIÓN VEHICULAR)	782.18	14%
LOTE	4,468.09	81%
TOTAL	5,545.65	100%

NUMERO TOTAL VIVIENDAS	12
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 1 Y TORRE 2	658.02
NUMERO PARQUEADEROS PRIVADOS	4
NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES	2
NUMERO DE PARQ. PMR (INCLUIDOS EN VISITANTES)	1
TOTAL DE PARQUEADEROS	6

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° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION	66001-1-25-0638
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	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° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0638
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD 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 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. 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 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:

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4389

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-25-0638
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

"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.

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 20 del 2026



ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

