

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3538

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0026
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 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 LA RESOLUCIÓN 664 DE 2012 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S**, identificado(a) con NIT N° **900580322-9**, representada legalmente por **ROBERTO JARAMILLO CARDENAS** identificado(a) con CC. N° **10238824** solicitó **Licencia de Urbanización** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha enero 22 del 2024.
- B. 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

- C. Que mediante Resolución N° 758 de junio 4 de 2024 expedida por la Subsecretaría de Asuntos Tributarios del Municipio de Pereira, se liquida oficialmente la participación en plusvalía determinada respecto del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 290-177773 perteneciente a la Unidad de Ejecución No. 12 del Plan Parcial de Expansión Urbana Gonzalo



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3538

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0026
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Vallejo Restrepo, por valor de MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DIECISEIS PESOS (\$1.164.357.016).

- D. Que mediante Recibo N° 33746052 de junio 25 de 2024, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Pereira, se cancela el valor de MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DIECISEIS PESOS (\$1.164.357.016), el día 27 de junio de 2024.
- E. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** al predio ubicado en los **LOTE No DOS-3 Y LOTE 5**, ubicado en el **SECTOR SAN JOAQUIN – PLAN PARCIAL MACROPROYECTO GONZALO VALLEJO**, con un área de **58234.16 m²**, propiedad de **CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S**, identificado con matrícula inmobiliaria **No 290-177773 y 290-181498** y ficha catastral **No 660010003000000010840000000000 y 660010003000000011743000000000**, para el proyecto de Vivienda de Interés Social **RESERVA DEL SOL**, así:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS URBANISMO LOTE 1			
DESCRIPCIÓN	UNIDAD		%
	M2	M2	
ÁREA LOTE		28,710.07	-
ÁREA NETA URBANIZABLE		14,618.06	100%
ÁREA ÚTIL		7,404.14	-
Áreas Ocupación Nivel 1	Área vía interna (Zona Común)	1,624.90	11.12%
	Zonas verdes (Zona Común)	4,314.42	29.51%
	Área andenes (Zona Común)	908.30	6.21%
	Cicloruta	366.30	2.51%
	Volumen de Portería (Etapa 01)	187.70	1.28%
	Volumen de Salón Social (Etapa 01)	115.40	0.79%
	Terraza Salón Social (Etapa 02)	97.70	0.67%
	Piscina (Etapa 01)	169.20	1.16%
	Terraza Piscina (Etapa 01)	156.30	1.07%
	Juegos Infantiles (Etapa 01)	129.90	0.89%
	Cancha Múltiple (Etapa 02)	209.70	1.43%
	Biciparqueaderos (Etapa 02)	26.60	0.18%



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3538

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0026
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

	Área de cargue y descargue (Etapa 01)		50.40	0.34%
	Gimnasio al aire libre (Etapa 01)		122.20	0.84%
	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%
	Ocupación área construida - Torre 4 (Etapa 04)		651.00	4.45%
	Ocupación área construida - Torre Parqueaderos (Etapa 05)		1,465.10	10.02%
	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%

Aptos x torre		parqs. Residentes 1 x c/3	Parqs. Visitantes 1 x c/ 10	Total Parqs
Torre 1	192	64.00	19	83
Torre 2	120	40.00	12	52
Torre 3	128	42.67	13	55
Torre 4	160	53.33	16	69
Total aptos	600		Parqs. Totales requeridos	260

Parqueaderos Resultantes				
661.00	Parqueaderos cubiertos privados	403.00	11.28	4545.84
	Parqueaderos descubiertos privados	195.00	-	2.14
	Parqueaderos descubiertos privados PMR	3.00	15.75	47.25
	Parqueaderos descubiertos visitantes	50.00	10.81	540.50
	Parqueaderos descubiertos visitantes pmr	10.00	15.75	157.50
	Parqueaderos de motos descubiertas	22.00	2.00	44.00

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3538

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0026
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 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° 66001-1-24-3538

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0026
ESTRATO 4
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 **RICARDO ANDRES GOMEZ MONTOYA, con Matricula Profesional N° A171132008-1053767344.**
- 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 ROBERTO JARAMILLO CARDENAS con Matricula Profesional N° 17202--02144.**
- Artículo 8°** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.14.9 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 las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3538

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0026
ESTRATO 4
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 Julio 15 del 2024


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1