

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4270

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-25-0348

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, POR EL ACUERDO 035 DE 2016 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NÚCLEO CONSTRUCTORA S.A.S	900324986-2
A. BOTERO Y CIA SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES	816004301-0

Solicitaron **Licencia Urbanística de Parcelación** ante este Curador, en los lotes denominados **"LOTE ORIGEN 1"-"LOTE ORIGEN 2"-"LOTE ORIGEN 3"-"ÁREA DE CESIÓN VIAL 1"-"ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA"**, identificados con la Ficha Catastral M.E No. **660010002000000030096000000000**, y con las matrículas inmobiliarias N° 290-239568, 290-239569, 290-239570, 290-239571 y 290-239572

- 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 mayo 23 del 2025 con el número 66001-1-25-0348.
- D. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.12.2.1, la fotografía de la Valla se apporto al expediente el día 29 de mayo de 2025.
- E. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales no se hicieron parte del trámite.
- F. Que mediante Resolución N° 2982 de septiembre 08 de 2023, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda - CARDER -, se otorga un permiso de ocupación de cauce, se aprueba una demarcación de las zonas de retiro o fajas protectoras de corrientes hídricas y se dictan otras disposiciones, a los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 290-239568, 290-239569, 290-239570, 290-239571 y 290-239572.
- G. Que mediante Resolución N° 3015 de septiembre 11 de 2023, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda - CARDER -, se otorga un permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas, se aprueban los diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas y se dictan otras disposiciones, a los predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 290-239568, 290-239569, 290-239570, 290-239571 y 290-239572.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4270

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-25-0348

TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- H. Que mediante Resolución N° 002893 de abril 10 de 2025, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, se aprueban los criterios de implantación del proyecto ORIGEN SENIOR LIVING, ubicado en el predio La Salud, Entrada 1 (La Salle) sector Cerritos del Municipio de Pereira, identificado con ficha catastral N° 660010002000000030096000000000.
- I. Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.12.3.1 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 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.
- J. 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°00376 de octubre 3 de 2025.
- K. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en la ficha normativa CDR-02 del Acuerdo 035 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015,
- 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 23 de octubre de 2025.
- M. Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día 23 de octubre de 2025
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1°

Conceder Licencia Urbanística de Parcelación al proyecto **ORIGEN SENIOR LIVING**, con un área a licenciar de 95252 m², ubicado en los lotes denominados **"LOTE ORIGEN 1" - "LOTE ORIGEN 2" - "LOTE ORIGEN 3" - "ÁREA DE CESIÓN VIAL 1" - "ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA"**, identificados con la Ficha Catastral M.E No. **660010002000000030096000000000**, y con las matrículas inmobiliarias N° 290-239568, 290-239569, 290-239570, 290-239571 y 290-239572, así:

CUADRO DE ÁREAS	
Área BRUTA en CTL	95252
Sistema vial principal	6419

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4270

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-25-0348

TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Suelos de protección ambiental	6617.2
Total neta urbanizable	82215.8

Área neta	82215.8
Área de cesión	552.129
Área de cesión vial	3214
Total área útil	78449.671

La presente licencia de Parcelación 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. (...)

Los Polígonos generados en la presente licencia de Parcelación son los siguientes:

ÁREAS SUBDIVISIÓN	
	ÁREA (M2)
ÁREA DE CESIÓN VIAL 1	6419.00
ÁREA DE CESIÓN VIAL 2	3214.00
ÁREA DE CESIÓN OBLIGATORIA	3133.00
ÁREA DE DONACIÓN 1	54535.00
ÁREA DE DONACIÓN 2	7437.00
ÁREA DE DONACIÓN 3	290.00
ÁREA NETA URBANIZABLE	20224.00
TOTAL	9525200

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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4270

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-25-0348

TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.

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 **VALENTINA GOMEZ GALLEGO, con Matricula Profesional N° A2542016-1088302660.**

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 **ARQ. JUAN PABLO BUITRAGO MENDEZ con Matricula Profesional N° 25700-46829**

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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4270

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-25-0348

TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4270

LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACION 66001-1-25-0348

TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 2.2.6.11.2 – 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, 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.

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 octubre 24 del 2025


ORLANDO BÉDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1