

LICENCIA URBANÍSTICA				PARCELACIÓN		
No. Resolución:	<b>0463</b>	Vigencia:	<b>36 meses a partir de ejecutoria</b>	No. Radicación:	<b>76520-1-23-0313</b>	Página No.
Fecha Resolución:	<b>NOVIEMBRE 08 DE 2024</b>	Mat. Inmobiliaria:	<b>378-135567 378-209022 378-114386 378-244385</b>	Fecha Legal y Debida Forma:	<b>10-09-2024</b>	<b>1</b>

**El Curador Urbano Uno del Municipio de Palmira, en uso de sus Atribuciones Constitucionales y Legales conferidas por el Decreto Municipal 237 del 14 de septiembre de 2022 y por el Acto de Posesión No. 2022-171.1.4.86 del 19 de Septiembre de 2022, y**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO:** Que hace trámite ante el Curador Urbano N° 1 de Palmira la solicitud que a continuación se describe:

Tipo de Licencia	<b>LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN</b>
Titular de la Licencia	<b>INVERSIONES AGROGANADOS ITALIA S.A.S. LTDA E INACAR SA</b>
Identificación:	<b>830.082.561-2 / 800.086.042-0</b>
No. de Radicación:	<b>76520-1-23-0313</b>
Fecha Legal y Debida Forma:	<b>10-09-2024</b>
Ficha Catastral:	<b>765200001000000120540000000000 765200001000000120541000000000 765200001000000120542000000000</b>
Matricula Inmobiliaria:	<b>378-135567 - 378-209022 - 378-114386 - 378-244385</b>
Dirección:	<b>VÍA ROZO - PALMIRA KM 17; LOTES FINCAS LA PALMERAS Y LA ALABANZA</b>
Barrio o Corregimiento:	<b>PALMASECA</b>

**SEGUNDO:** Que el titular solicitó una licencia urbanística para adelantar la ejecución de las obras de parcelación para el desarrollo del proyecto denominado "CLUB PALMASECA", el cual define los siguientes espacios públicos y privados:

CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA BRUTA m2	AFECCIONES m2	CESIÓN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO (10% del Área Bruta) m2	ÁREA NETA m2
<b>1.592.574</b>	<b>26.529</b>	<b>159.257</b>	<b>1.406.788</b>

**ÁREA BRUTA A PARCELAR: 1.592.574 M2**

**TERCERO:** Que según el artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la **Licencia de Parcelación** es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para 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. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la autoprestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

**CUARTO:** Que, el propietario radicó los documentos relativos al tipo de acción a realizar, documentos que contempla la Resolución 1025 Del 31 De Diciembre de 2021 del Ministerio De Vivienda Ciudad y Territorio, bajo el número de radicado No. **76520-1-23-0313 de 10 de Septiembre de 2024** de la Curaduría Urbana Uno, además que conforme al artículo 2.2.6.1.2.3.4 Del Decreto 1077 Del 2015, se le hizo entrega de la liquidación del cargo fijo/ pago de expensas, del cual aporta constancia de pago del mismo mediante: Factura.

**QUINTO:** Que el Propietario **SÍ radicó** de manera completa, legal y debida forma, en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.1.1 y 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015, otorgándole el plazo de treinta (30) días para suplir los elementos faltantes.

**SEXTO:** Que, los propietarios se les hizo entrega del modelo de valla a instalar como aviso del inicio del trámite ante el despacho del Curador Urbano Uno, para su respectiva instalación la cual evidenció después de 5 días hábiles a la radicación de los documentos.



LICENCIA URBANÍSTICA				PARCELACIÓN		
No. Resolución:	<b>0463</b>	Vigencia:	<b>36 meses a partir de ejecutoria</b>	No. Radicación:	<b>76520-1-23-0313</b>	Página No.
Fecha Resolución:	<b>NOVIEMBRE 08 DE 2024</b>	Mat. Inmobiliaria.	<b>378-135567 378-209022 378-114386 378-244385</b>	Fecha Legal y Debida Forma:	<b>10-09-2024</b>	<b>2</b>

**SÉPTIMO:** Que la solicitud mencionada fue debidamente comunicada a los vecinos colindantes del predio, mediante EDICTO y aviso de publicación en la página [www.curadorurbano1palmira.com](http://www.curadorurbano1palmira.com) e igualmente mediante valla instalada por el interesado, donde se advierte a terceros sobre el trámite iniciado, cumpliendo de esta manera con lo preceptuado en el Decreto 1077 de 2015. Que la solicitud mencionada fue debidamente comunicada a los vecinos colindantes del predio, mediante edicto con fecha del día **27 de Septiembre de 2024** de la empresa RADIO SERVICIOS Y COMUNICACIONES AL DIA S.A.S.

**OCTAVO:** Que los titulares, linderos y dimensiones del inmueble se hallan contenidos en la escritura pública relacionada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria que se indica a continuación:

- Certificado de Tradición impreso el 25 de Octubre de 2023.

**NOVENO:** Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales con sus respectivas certificación de experiencia profesional:

Parcelador:	Ingeniero HENRY FELIPE SALCEDO DIAZ	Matrícula: 19202-251303
Arquitecto Proyectista:	Arquitecta ISABEL CRISTINA URRIAGO AVENDAÑO	Matrícula: A36242012-67024974
Levantamiento Topográfico:	Topógrafo JOSE ALIRIO POSSO SALCEDO	Matrícula: 01-3294

**DÉCIMO:** Que acorde con la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Palmira - Acuerdo 028 de febrero 06 de 2014 (planos A12 y A13), el predio se encuentra localizado en el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA DE RECREACIÓN Y TURISMO** del centro poblado de PALMASECA, donde la **SERVICIOS HOTELEROS** se consideran **COMPATIBLES** conforme a su artículo 122.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que el día 10 de Septiembre del 2024, fue radicado por el titular del proyecto los documentos de la "CLUB PALMASECA", quedando así el proyecto radicado en legal y debida forma; de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, se hizo el respectivo reparto a las áreas técnicas de la CURADURÍA URBANA 1 en las áreas técnicas de arquitectura e ingeniería, así como de la respectiva revisión de los documentos legales aportados.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, una vez realizada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano elevó un acta de observaciones y correcciones en la que se informó al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones y aclaraciones que debía realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud. de las cuales se corre traslado al peticionario para su respectiva corrección y ajuste a través del Acta de Observaciones.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, al propietario se le concedió un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Plazo que podría ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspende el término para la expedición de la licencia, el cual, salvo renuncia expresa, se reanuda el día hábil siguiente al vencimiento del término máximo con el que cuenta el solicitante para dar respuesta al acta de observaciones.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, a través de oficio radicado RCO-101-13.03-24-2625, fecha **03 de Octubre de 2024**, en la ventanilla única de la CURADURÍA URBANA 1, el peticionario presenta las correcciones requeridas en el acta de Acta de Observaciones.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, una vez hecha la revisión a las correcciones y solicitudes realizadas por el equipo técnico y jurídico del CURADOR URBANO 1, se observa que estas cumplen los requerimientos realizados en el Acta de Observaciones, encontrando viable la expedición de la licencia.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en virtud de lo anterior se profirió el acto de trámite de viabilidad con fecha 07 de Octubre de 2024 de la emisión de la licencia sobre el proyecto que se comunica al interesado por escrito, y en el que además se le requiere para que aporte los documentos señalados en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto 1077 de 2015, los cuales deberán ser presentados en un término máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de la expedición de la respectiva acta de viabilidad la cual cuenta con el número interno **CU01\_AV-0388** Durante este término se suspendió el trámite para la expedición de la licencia



LICENCIA URBANÍSTICA				PARCELACIÓN		
No. Resolución:	<b>0463</b>	Vigencia:	<b>36 meses a partir de ejecutoria</b>	No. Radicación:	<b>76520-1-23-0313</b>	Página No.
Fecha Resolución:	<b>NOVIEMBRE 08 DE 2024</b>	Mat. Inmobiliaria:	<b>378-135567 378-209022 378-114386 378-244385</b>	Fecha Legal y Debida Forma:	<b>10-09-2024</b>	<b>3</b>

**DÉCIMO OCTAVO:** Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 3 del artículo 3 de la Resolución N° 0462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, presentó las autorizaciones que sustentan la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios en el área del predio objeto de la presente Licencia Urbanística de Parcelación, así:

- Alcantarillado a través de CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA - CVC, de acuerdo con Resolución 0720 No. 0722-00713 del 09 de agosto de 2024, la cual concede permiso de vertimientos.
- Acueducto a través de la Secretaría de Salud del Municipio de Salud mediante Resolución No. 83 del 30 de octubre de 2023, mediante la cual se adopta el mapa de riesgos para consumo humano de la fuente de abastecimiento pozo Vp-546.
- Certificado de viabilidad de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado con consecutivo WW.2023-159 de la empresa WATER & WASTEWATER services s.a.s. e.s.p.
- Certificado de Disponibilidad del servicio de energía eléctrica a través de CELSIA COLOMBIA S.A ESP con oficio del 16 de enero de 2023.
- Certificado de Disponibilidad de prestación del servicio de Aseo Público a través de la Empresa SERVI AMBIENTALES VALLE S.A. E.S.P.

**DÉCIMO NOVENO:** Que analizada la documentación se encontró que se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y sus modificatorios y las normas de Urbanización y Construcción vigentes en el Municipio de Palmira, Acuerdo N° 028 del 06 de febrero de 2014 "Por medio del cual se aprueba y adopta una modificación excepcional de normas urbanísticas al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira y se dictan otras disposiciones".

**VIGÉSIMO:** Que hacen parte integral de este acto administrativo, los siguientes planos y documentos:

PLANIMETRÍA				
ARQUITECTÓNICOS	ESTRUCTURALES	URBANÍSTICOS	PROPIEDAD HORIZONTAL	TOPOGRÁFICOS
-	-	4	-	1
COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN	Latitud:	3.513108	Longitud:	-76.427122

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, el peticionario aportó copia de recibo del cargo variable al CURADOR URBANO 1, radicado en ventanilla única RCO-101-13.03-23-2921 del 08 de Noviembre de 2024.

En mérito de lo anterior, el Primer Curador Urbano del Municipio de Palmira,

### RESUELVE

**Artículo 1.** Otorgar LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN a los señores **INVERSIONES AGROGANADOS ITALIA S.A.S. LTDA E INACAR S.A.**, al proyecto de parcelación denominado **CLUB PALMASECA**, ubicado en la **VÍA ROZO - PALMIRA KM 17; LOTES FINCAS LA PALMERAS Y LA ALABANZA** del **CORREGIMIENTO DE PALMASECA**, de propiedad del mismo (a) solicitante con las siguientes características:

Tipo de Licencia	LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN
Titular de la Licencia	INVERSIONES AGROGANADOS ITALIA S.A.S. LTDA E INACAR S.A.
Identificación:	830.082.561-2 / 800.086.042-0
No. de Radicación:	76520-1-23-0313
Fecha Legal y Debida Forma:	10-09-2024
Ficha Catastral:	765200001000000120540000000000 765200001000000120541000000000 765200001000000120542000000000
Matricula Inmobiliaria:	378-135567 - 378-209022 - 378-114386 - 378-244385
Dirección:	VÍA ROZO - PALMIRA KM 17; LOTES FINCAS LA PALMERAS Y LA ALABANZA
Barrio o Corregimiento:	PALMASECA



LICENCIA URBANÍSTICA				PARCELACIÓN		
No. Resolución:	<b>0463</b>	Vigencia:	<b>36 meses a partir de ejecutoria</b>	No. Radicación:	<b>76520-1-23-0313</b>	Página No.
Fecha Resolución:	<b>NOVIEMBRE 08 DE 2024</b>	Mat. Inmobiliaria:	<b>378-135567 378-209022 378-114386 378-244385</b>	Fecha Legal y Debida Forma:	<b>10-09-2024</b>	<b>4</b>

**Artículo 2.** La presente LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN tiene por objeto, Autorizar la ejecución de las obras de parcelación para el desarrollo del proyecto denominado "CLUB PALMASECA", el cual define los siguientes espacios públicos y privados:

CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA BRUTA m2	AFECCIONES m2	CESIÓN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO (10% del Área Bruta) m2	ÁREA NETA m2
1.592.574	26.529	159.257	1.406.788

**ÁREA BRUTA A PARCELAR: 1.592.574 M2**

ÁREA BRUTA DEL LOTE		ÁREA DE LOTES	
1.592.574	M2	LOTE LA PALMERA 1	1.004.846
		LOTE LA PALMERA 2	35.017
		LOTE LA ALABANZA	515.711
		LOTE RESTITUCION DCALI	37.000
		<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>1.592.574</b>
AFECCIONES		DESARROLLO PREMILIMINAR ETAPAS	
LINEA DE ALTA TENSION	115 KVA	ETAPA 1	284.730
ÁREA DE AISLAMIENTO 10 METROS A EJE DE LA LINEA		ETAPA 2	346.340
ÁREA AFECTADA	16.156 M2	ETAPA 3	216.631
		ETAPA 4	289.070
GUADUAL	10.373 M2	ETAPA 5	231.070
TOTAL AFECCIONES	26.529 M2	<b>TOTAL</b>	<b>1.367.841</b>
CESION DE ESPACIO PUBLICO		Para efectos de licenciamiento urbanístico y sus actos derivados se utilizarán los parámetros definidos en la Circular Conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 del 31 de diciembre del 2020 a través de la tabla 1 rangos de tolerancia " y en el contenido del Artículo 15" rangos de Tolerancia.	
10% DEL AREA BRUTA			
1.592.574	10%		
159.257			
ÁREA NETA URBANIZABLE			
ÁREA DEL LOTE	1.592.574		
AFECCIONES	26.529		
CESION	159.257		
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>1.406.788</b>		

AREAS X ETAPA			
<b>ETAPA 1</b>	155 UND	ÁREA MINIMA LOTE	546 M2
	UNIDADES TURISTICAS	VIAS	15.242 M2
		ÁREA DE UNIDADES TURISTICAS X ETAPA	88.006
		ZONAS VERDES X ETAPA	99.420
<b>SUB ETAPA 1</b>		ÁREA DE LOTE	VARIABLE
	ALOJAMIENTO TURISTICO	VIAS	12.441 M2
<b>ETAPA 2</b>	181 UND	ÁREA MINIMA LOTE	546 M2
	UNIDADES TURISTICAS	VIAS	16.566 M2
		ÁREA DE UNIDADES TURISTICAS X ETAPA	106.791
		ZONAS VERDES X ETAPA	130.554
<b>ETAPA 3</b>	149 UND	ÁREA MINIMA LOTE	546 M2
	UNIDADES TURISTICAS	VIAS	15.901 M2
		ÁREA DE UNIDADES TURISTICAS X ETAPA	89.101
		ZONAS VERDES X ETAPA	78.554
<b>ETAPA 4</b>	168 UND	ÁREA MINIMA LOTE	546 M2
	UNIDADES TURISTICAS	VIAS	13.027 M2
		ÁREA DE UNIDADES TURISTICAS X ETAPA	96.840
		ZONAS VERDES X ETAPA	126.670
<b>ETAPA 5</b>	160 UND	ÁREA MINIMA LOTE	546 M2
	UNIDADES TURISTICAS	VIAS	14.795 M2
		ÁREA DE UNIDADES TURISTICAS X ETAPA	92.804
		ZONAS VERDES X ETAPA	138.986
<b>TOTAL VIAS</b>			<b>87.972 M2</b>



LICENCIA URBANÍSTICA				PARCELACIÓN		
No. Resolución:	<b>0463</b>	Vigencia:	<b>36 meses a partir de ejecutoria</b>	No. Radicación:	<b>76520-1-23-0313</b>	Página No.
Fecha Resolución:	<b>NOVIEMBRE 08 DE 2024</b>	Mat. Inmobiliaria.	<b>378-135567 378-209022 378-114386 378-244385</b>	Fecha Legal y Debida Forma:	<b>10-09-2024</b>	<b>5</b>

Los cuadros de áreas detallados del urbanismo aprobado, donde se encuentran especialmente las áreas de cada una de las unidades privadas se encuentran consignados en los planos urbanísticos, los cuales hacen parte integral del presente acto administrativo. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 182 del Decreto 019 de 2012, en el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015 y en oficio 2015EE0107129 expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

#### CONSIDERACIONES DE NORMA (ver documento anexo)

- Deberá cumplir con todo lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 **Obligaciones del titular de la licencia** "Decreto 1077 de 2015" modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, así mismo con todas las demás normas relacionadas con el ejercicio de la construcción y demás normas ambientales y de eliminación de todo tipo de barreras a personas discapacitadas o con movilidad reducida. (Hace parte integral de la presente resolución las "Consideraciones de Norma para la Construcción" adjunta al presente acto.
- La presente Resolución de Licencia de Construcción tiene una vigencia máxima 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 de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. (Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021).
- Contra el acto administrativo que resuelve una solicitud de licencia o modalidad de licencia de construcción o urbanismo proceden los recursos de la vía gubernativa, o revocatoria directa los recursos de reposición y en subsidio el de apelación contra el acto administrativo que concede la licencia primero contra el mismo funcionario que lo expidió y el segundo ante la oficina de Planeación Municipal piso 3 torre de la alcaldía.

Nota: Los planos aprobados y la información consignada en los mismos, forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana Uno de Palmira, no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que de ellas se deriven.

#### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Palmira a los Ocho (08) días del mes de Noviembre (11) del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

ARQ. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN  
CURADOR URBANO UNO





**ESPACIO EN BLANCO**

