

No. Resolución:	0117	Vigencia:	N/A	No. Radicación:	RCO-101-13.03-23-0606	Página No.
Fecha Resolución:	ABRIL 25 DE 2.023	Mat. Inmobiliaria.	378-229429	Fecha Radicado Legal y Debida Forma:	17-04-2023	1

POR LA CUAL SE RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN A LA RESOLUCIÓN NO. 0096 DEL 30 DE MARZO DE 2023 POR LA CUAL SE NIEGA UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA.

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 en especial las que le confiere la ley N.º 388 de 1997, y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ANTECEDENTES:

1. El señor JARBY YESID OBREGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.112.458.624 solicita licencia urbanística de construcción en la modalidad de OBRA NUEVA, sobre un predio ubicado en la Calle 20 No 3 -29 del corregimiento de Rozo según la actual nomenclatura de la zona rural del Municipio de Palmira. Bien inmueble designado como Lote No 5 manzana 8 de la Parcelación la Estancia, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N.º 378-229429 y Código Catastral N.º 00-01-0009-8342-000.
2. Una vez aportada la documentación en legal y debida forma por parte del peticionario de la licencia señor JARBY YESID OBREGÓN y en virtud de la autonomía en el ejercicio de sus funciones, la responsabilidad personal de diversas índoles conforme a la ley radica en cabeza del Curador Urbano Uno de Palmira, quien es quien resuelve la solicitud de licencia y con el fin de cumplir a cabalidad con el ejercicio de la función pública encomendada, se efectuó el análisis de los expedientes entregados.
3. Teniendo en cuenta que en Sesión extraordinaria de la COMISIÓN DE VEEDURÍAS DE LAS CURADURÍA URBANAS el 12 de Octubre de 2022 convocada por la Secretaria de Planeación Martha Cecilia Gualteros Castro en donde se tratan temas relativos al EJERCICIO DEL CONTROL URBANÍSTICO EN LA ZONA RURAL, relacionada con el incremento de los procesos de parcelación y construcción en suelo rural del municipio de Palmira, se hace referencia a ocho procesos de Parcelación en suelo rural específicamente en los corregimientos de ROZO, LA TORRE Y LA ACEQUIA, mencionando en primer lugar al proceso de parcelación de LA ESTANCIA del cual se hace la siguiente relación normativa de ella así:
 - Se inicia su proceso por Resolución de Parcelación No 091 del 07 de junio de 2019 expedida por el entonces Curador Urbano Uno, arquitecto Fernando Rodríguez Lozano.
 - El proyecto se ubica en el área de actividad AGROPECUARIA.
 - Se evidencia la existencia de 170 lotes con áreas de 150 m2 y 174.20 m2.
 - Se encontraron Seis viviendas en proceso constructivo con licencia de Construcción modalidad OBRA NUEVA.
 - Urbanismo desarrollado en vías, zonas verdes.
 - Según el informe presentado en la reunión los actos administrativos expedidos no están acordes con las normas establecidas en el POT vigente.
 - Según el informe presentado en la reunión en cuanto a usos de suelo no se permite el uso de comercio de pequeña escala ni las viviendas tipo 2 y tipo 3.

No. Resolución:	0117	Vigencia:	N/A	No. Radicación:	RCO-101-13.03-23-0606	Página No.
Fecha Resolución:	ABRIL 25 DE 2.023	Mat. Inmobiliaria.	378-229429	Fecha Radicado Legal y Debida Forma:	17-04-2023	2

4. Una vez revisada toda la información requerida al peticionario se verifica que el predio se ubica en un área de actividad AGROPECUARIA la cual, según el Plan de Ordenamiento Territorial, cuenta con un índice de ocupación máximo del 10 %. y el tamaño mínimo predial de 30.000 mts². Información que mediante oficio No TRD-2023-162.15.1.113 de fecha 07 de marzo del año en curso, fue ratificada por la Secretaría de Planeación de Palmira, en ese oficio indican categóricamente que el suelo es de vocación agropecuaria y que el índice de ocupación del predio para esta área es del 10%.
5. A través del acta de observaciones se le había solicitado al peticionario ajustar el proyecto a los índices que para ocupación requiere este tipo de suelo. No obstante, en el despacho del Curador Urbano Uno el día 22 de Marzo del año en curso siendo las 12:12 pm, se recibe comunicación del señor JARBY YESID OBREGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.112.458.624, en la cual manifiesta su negativa a rediseñar el proyecto acogiéndose al índice de ocupación que impone para ese tipo de suelo el Plan de Ordenamiento Territorial que es del 10%.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que, el señor JARBY YESID OBREGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.112.458.624 fue notificado el día **10 de abril de 2023 de la Resolución No. 0096 del 30 de marzo de 2023** por la cual se niega una licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva.

SEGUNDO: Que, al señor JARBY YESID OBREGÓN se le hizo saber que frente al acto administrativo notificado procede el recurso de reposición, ante el curador urbano que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque; y el de apelación, el cual podrá interponerse directamente o como subsidio del de reposición, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, conforme a lo estipulado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) ratificado en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

TERCERO: Que, en virtud de lo anterior el señor JARBY YESID OBREGÓN presentó el día 17 de abril de 2023 el recurso de reposición en subsidio el de apelación manifestando que fue comprador de un lote en el proyecto denominado La Estancia, más exactamente el predio ubicado en la Calle 20 No 3 -29 del corregimiento de Rozo según la actual nomenclatura de la zona rural del Municipio de Palmira. Bien inmueble designado como Lote No 5 manzana 8 de la Parcelación la Estancia, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N.º 378-229429 y Código Catastral N.º 00-01-0009-8342-000, además que el denominado proyecto urbanístico cuenta con diversos documentos (Uso de suelo, Licencia urbanística, nomenclatura, concepto de la CVC autorizando la construcción de viviendas tipo 3 y 4). Según su manifestación el uso de suelo que fue expedido por la subsecretaría de planeación territorial, de la alcaldía de Palmira declara que el predio cuenta con uso de suelo para desarrollo de vivienda tipo 3 y 4 relacionado con el área de actividad RESIDENCIAL RURAL y que esta disposición del uso de suelo sirvió de sustento para la expedición de la respectiva Licencia de Urbanismo para el proyecto de 170 lotes denominado LA ESTANCIA. Manifiesta también en su comunicación que cuatro años después se inicia por parte de la administración municipal un proceso Verbal Abreviado por intermedio de la Inspección Urbana de Policía quienes se abstienen de sancionar al grupo promotor del plan de vivienda denominado LA ESTANCIA. Considera también el señor OBREGÓN que la expedición de la licencia de urbanismo establece un derecho adquirido que permite el desarrollo de vivienda en lotes de 150 metros cuadrados previo a la presentación de los requisitos legales para tal fin, que, además, no es momento de invocar presuntas situaciones no ajustadas a la realidad que ocasionan perjuicios a los compradores de los lotes y no se les permite la construcción de viviendas. Encuentra además que,

No. Resolución:	0117	Vigencia:	N/A	No. Radicación:	RCO-101-13.03-23-0606	Página No.
Fecha Resolución:	ABRIL 25 DE 2.023	Mat. Inmobiliaria.	378-229429	Fecha Radicado Legal y Debida Forma:	17-04-2023	3

habiéndose expedido otras licencias de construcción las cuales se encuentran como actos en firme sin haber sido revocados por autoridad judicial o administrativa, en el mismo sector se genera un razonamiento disímil. Que con el hecho de negar la licencia se está aplicado un criterio desigual que termina vulnerando el derecho a la igualdad. Por último, considera de parte del Curador Urbano Uno como no fundamentadas las razones que este utiliza para negarle la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en el predio con la matrícula Inmobiliaria N.º 378-229429 y Código Catastral N.º 00-01-0009-8342-000.

CUARTO: Que, recibido y analizado el recurso de reposición el curador Urbano Uno procede a su revisión para establecer si existen razones jurídicas, técnicas, arquitectónicas o urbanísticas que permitan aclarar, modificar o revocar la decisión tomada frente al caso en concreto.

QUINTO: Que, conforme a revisión jurídicas, técnicas, arquitectónicas o urbanística, el recurso presentado no aporta elementos suficientes que permitan establecer que existen consideraciones válidas que permitan aclarar, modificar o revocar la decisión tomada frente al caso en concreto.

SEXTO: Que, el sustento fundamental que no permite conceder la licencia de construcción en la modalidad obra nueva, el cual es el que, según el Plan de Ordenamiento Territorial, el predio ubicado en la Calle 20 No 3 -29 del corregimiento de Rozo según la actual nomenclatura de la zona rural del Municipio de Palmira, bien inmueble designado como Lote No 5 manzana 8 de la Parcelación la Estancia, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N.º 378-229429 y Código Catastral N.º 00-01-0009-8342-000, cuenta con un índice de ocupación máximo del 10 %. y el tamaño mínimo predial de 30.000 mts2, concordante con un suelo de actividad AGROPECUARIA.

SÉPTIMO: Que, hasta la fecha el Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira no ha sido modificado, conservándose las condiciones jurídicas, técnicas, arquitectónicas o urbanística que permitieron tomar la decisión de negación a la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva en las condiciones presentadas por el señor JARBY YESID OBREGÓN.

OCTAVO: Que, En mérito y consideración de lo expuesto, el suscrito Curador Urbano Uno del Municipio de Palmira, Valle del Cauca.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NEGAR el recurso de reposición interpuesto por el ciudadano JARBY YESID OBREGÓN, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.112.458.624, contra la Resolución No. 0096 del 30 de marzo de 2023 por la cual se niega una licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva al predio ubicado en la Calle 20 No 3 -29 del corregimiento de Rozo según la actual nomenclatura de la zona rural del Municipio de Palmira, bien inmueble designado como Lote No 5 manzana 8 de la Parcelación la Estancia, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N.º 378-229429 y Código Catastral N.º 00-01-0009-8342-000.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación ante la secretaría de Planeación Municipal de Palmira o en su defecto ante el señor Alcalde Municipal, conforme a lo estipulado en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) ratificado en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

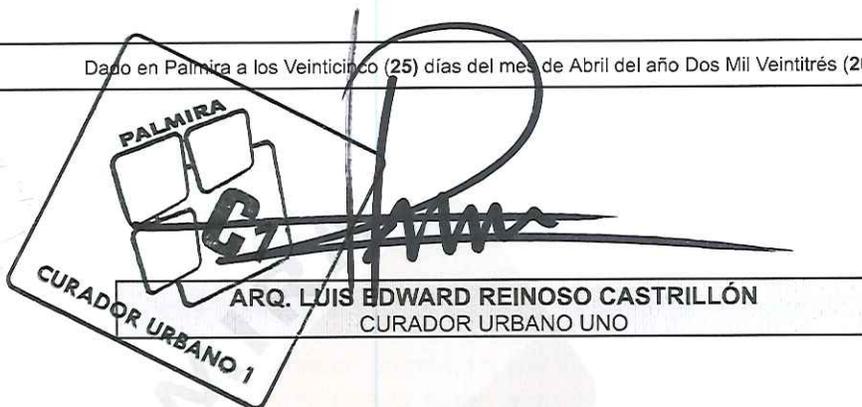
ARTÍCULO TERCERO: TRASLADAR a la secretaría de Planeación municipal de Palmira o en su defecto al despacho del señor Alcalde municipal la presente resolución acompañada de la copia idónea del expediente por la cual se niega una licencia urbanística de construcción en la modalidad de obra nueva al predio ubicado en la Calle 20 No 3 -29 del corregimiento de Rozo según la actual nomenclatura de la zona rural del Municipio de Palmira, bien inmueble designado como Lote No 5 manzana 8 de la Parcelación la Estancia, distinguido con la matrícula Inmobiliaria N.º 378-229429 y Código Catastral N.º 00-01-0009-8342-000 para lo de su competencia en el presente recurso.

No. Resolución:	0117	Vigencia:	N/A	No. Radicación:	RCO-101-13.03-23-0606	Página No.	
Fecha Resolución:	ABRIL 25 DE 2.023	Mat. Inmobiliaria.	378-229429	Fecha Radicado Legal y Debida Forma:	17-04-2023		4

ARTÍCULO CUARTO: Notificar al ciudadano **JARBY YESID OBREGÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía No 1.112.458.624 de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Palmira a los Veinticinco (25) días del mes de Abril del año Dos Mil Veintitres (2023).



ARQ. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN
CURADOR URBANO UNO

NOTIFICACIÓN PERSONAL. En Palmira, a los _____, siendo las _____ se hizo presente el titular del presente acto administrativo emanado del despacho del Curador Urbano 1 de Palmira, a quien se le hizo saber el resultado del recurso de reposición interpuesto y así mismo se le notifica del traslado a la secretaría de Planeación municipal de Palmira o en su defecto al despacho del señor Alcalde municipal para lo concerniente al recurso de alzada que le atañe al mismo.

Para constancia firma el notificado y recibe el acto administrativo objeto de la presente diligencia.

El Notificado _____

C.C. o Nit _____