

LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN				Modalidad: DESARROLLO y CERRAMIENTO		
No. Resolución:	0108	Vigencia:	36 meses a partir a de ejecutoria	No. Radicación:	76520-1-23-0342	Página No.
Fecha Resolución:	MARZO 07 DE 2024	Mat. Inmobiliaria.	378-186897	Fecha Radicado en Legal y Debida Forma:	15-09-2023	1

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 Solicitud	LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN
Modalidad:	DESARROLLO Y CERRAMIENTO
Titular de la Solicitud	CEROLD S.A.S.
Identificación:	900.684.085-5
No. de Radicación:	76520-1-23-0342
Fecha de Radicación en Legal y Debida Forma:	15-09-2023
Ficha Catastral:	01-01-0185-0115-000
Matricula Inmobiliaria:	378-186897
Dirección:	CARRERA 1 - CALLE 21 CONTIGUO AL COLEGIO SANTA INES CAMPESTRE
Barrio y/o Corregimiento:	LAS FLORES

SEGUNDO: Que el titular solicitó una Licencia de Urbanización en modalidad Desarrollo, para adelantar la ejecución de las obras urbanísticas para el proyecto denominado "CIUDADELA LAS FLORES", el cual define los siguientes espacios públicos y privados:

CUADRO DE AREAS		
ITEM	AREA (Mts2)	%
AREA BRUTA	8.919,080	100,00
AREA NETA URBANIZABLE	8.914,170	100,00
CESIONES	31,62	0,35
PARQUEADERO DE VISITANTES EXTERNO 2	11,31	
ANDENES y salida UARS	20,31	
CESIÓN ZONAS VERDES	795,274	8,92
15 m2 por cada 80 m2 de construcción posible	795,27	
AREA UTIL	8.882,550	99,66

TERCERO: Que según el artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, La Licencia de Urbanización es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

CUARTO: Que según el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.1.4. del Decreto Nacional 1077 de 2015, La Licencia de Urbanización en modalidad **Desarrollo** es la autorización para adelantar obras de urbanización en uno o varios predios urbanizables no

LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN				Modalidad: DESARROLLO y CERRAMIENTO		
No. Resolución:	0108	Vigencia:	36 meses a partir a de ejecutoria	No. Radicación:	76520-1-23-0342	Página No.
Fecha Resolución:	MARZO 07 DE 2024	Mat. Inmobiliaria.	378-186897	Fecha Radicado en Legal y Debida Forma:	15-09-2023	2

urbanizados en los cuáles se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se otorgan aplicando las normas del tratamiento de desarrollo.

QUINTO: Que según el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, La **Licencia de Construcción** es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

SEXTO: Que según el numeral 9 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Licencia de Construcción en modalidad de **Cerramiento**, es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

SÉPTIMO: Que según el párrafo 3, numeral 2 del artículo 2.2.6.6.8.2 del decreto Nacional 1077 de 2015, no se evidencia en los folios de matrícula inmobiliaria obligaciones pendientes para el pago en la participación en plusvalía.

OCTAVO: Que, para tal fin 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. **76520-1-23-0342 del 15 de Septiembre de 2023** 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: Que la solicitud mencionada fue debidamente comunicada a los vecinos colindantes del predio, mediante citación 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 Citación con fecha del día **16 de Septiembre de 2023**.

DÉCIMO PRIMERO: 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 SEGUNDO: 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 TERCERO: Que, el Apoderado 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 CUARTO: Que, a través de oficios con radicados RCO-101-13.03-23-**2626** (22 de Diciembre de 2023), en la ventanilla única de la CURADURÍA URBANA 1, el peticionario presenta las correcciones requeridas en el acta de Acta de Observaciones.

DÉCIMO QUINTO: 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.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN	Modalidad: DESARROLLO y CERRAMIENTO
--	--

No. Resolución:	0108	Vigencia:	36 meses a partir a de ejecutoria	No. Radicación:	76520-1-23-0342	Página No.
Fecha Resolución:	MARZO 07 DE 2024	Mat. Inmobiliaria.	378-186897	Fecha Radicado en Legal y Debida Forma:	15-09-2023	3

DÉCIMO SEXTO: Que, en virtud de lo anterior se profirió el acto de trámite de viabilidad, Notificado con fecha 24 de Enero 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-0025** Durante este término se suspendió el trámite para la expedición de la licencia.

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

Arquitecto Proyectista:	Arquitecta MARIA ELENA LÓPEZ TENORIO	Matrícula: 76700-09794
Ingeniero Estructural:	Ingeniero JAIME HUMBERTO TORRES GUZMAN	Matrícula: 76202-32113
Ingeniero Topografico:	Ingeniera CARMEN STELLA GRUESO	Matrícula: 01-11607 CPNT

DÉCIMO OCTAVO: Que hacen parte integral de este acto administrativo, los siguientes planos y documentos, los cuales se sustentan para su diseño, especialmente en el tema de las secciones viales en Acta no. 1 de mayo 15 de 2014 del Comité de Aplicación Vial Urbana:

PLANIMETRÍA				
ARQUITECTÓNICOS	ESTRUCTURALES	URBANÍSTICOS	PROPIEDAD HORIZONTAL	TOPOGRÁFICOS
-	1	5	-	1

DÉCIMO NOVENO: Que, según las normas urbanísticas que regulan el ordenamiento territorial del Municipio De Palmira (Decreto Municipal 192 de 2014 / Acuerdo Municipal 028 de 2014) el proyecto se encuentra localizado en el área de actividad **RESIDENCIAL NETA** con Tratamiento Urbanístico de **CONSOLIDACIÓN** donde la **Vivienda Unifamiliar** se considera **PRINCIPAL** en la zona conforme a la ficha normativa **S-10**.

VIGÉSIMO: 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, así:

- Acueducto y Alcantarillado a través de la empresa AQUAOCCIDENTE con consecutivo 2GOP486692023 del 02 de Agosto 2023,

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, el peticionario hace cumplimiento de Acta de Viabilidad al CURADOR URBANO 1, bajo el radicado en ventanilla única **RCO-101-13.03-24-0464 del 28 de Febrero de 2024** y **RCO-101-13.03-24-0538 del 06 de Marzo de 2024**

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, el peticionario aportó copia de recibo del pago del impuesto Municipal de delineación urbana con la factura número **3000071528** de la Secretaría De Hacienda Municipal de Palmira.

INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA	No. FACTURA IMPUESTO	VALOR	FECHA
	3000071528	\$ 2.947.129	31-01-2024

VIGÉSIMO TERCERO: Que según el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.2.1.1 del decreto Nacional 1077 de 2015, La solicitud de licencias urbanísticas, sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones se podrán realizar de forma personal o virtual, por parte del interesado o por medio de apoderado.

LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN				Modalidad: DESARROLLO y CERRAMIENTO		
No. Resolución:	0108	Vigencia:	36 meses a partir a de ejecutoria	No. Radicación:	76520-1-23-0342	Página No.
Fecha Resolución:	MARZO 07 DE 2024	Mat. Inmobiliaria.	378-186897	Fecha Radicado en Legal y Debida Forma:	15-09-2023	4

VIGÉSIMO CUARTO: Que según el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del decreto Nacional 1077 de 2015, la vigencia de la Licencia de Urbanización será 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 cuáles fueron otorgadas.

VIGÉSIMO QUINTO: En virtud de lo anteriormente expuesto el Curador Urbano Uno en uso de las atribuciones que le conceden la Constitución y la Ley,

En mérito de lo anterior, el Curador Urbano N° 1 del Municipio de Palmira,

RESUELVE

Artículo 1.: Conceder **LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN** en Modalidad **DESARROLLO y CERRAMIENTO** al Proyecto **"CIUADAELA LAS FLORES"** en el predio identificado catastralmente con número predial: **01-01-0185-0115-000** y matrícula inmobiliaria **378-186897** localizado en la **CARRERA 1 - CALLE 21 CONTIGUO AL COLEGIO SANTA INES CAMPESTRE** de la ciudad de Palmira.

Tipo de Solicitud	LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN
Modalidad:	DESARROLLO Y CERRAMIENTO
Titular de la Solicitud	CEROLD S.A.S.
Identificación:	900.684.085-5
No. de Radicación:	76520-1-23-0342
Fecha de Radicación en Legal y Debida Forma:	15-09-2023
Ficha Catastral:	01-01-0185-0115-000
Matricula Inmobiliaria:	378-186897
Dirección:	CARRERA 1 - CALLE 21 CONTIGUO AL COLEGIO SANTA INES CAMPESTRE
Barrio y/o Corregimiento:	LAS FLORES

Artículo 2.: Aprobar la **LICENCIA DE URBANIZACIÓN** (modalidad **DESARROLLO Y CERRAMIENTO**) del proyecto **"CIUADAELA LAS FLORES"**, el cual cuenta con las siguientes áreas:

CUADROS DE ÁREAS A LICENCIAR:

PLANTEAMIENTO GENERAL URBANISTICO -CIUADAELA DE LAS FLORES				
ITEM	m2		TOTAL	%
AREA BRUTA	8.919,080		8.919,080	100,00
AFECTIONES	4,910		4,910	0,06
AREA NETA URBANIZABLE	8.914,170		8.914,170	100,00
CESIONES -	36,530		36,530	0,41
			-	-
AREA UTIL	8.877,640		8.877,640	99,59

LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN	Modalidad: DESARROLLO y CERRAMIENTO
--	--

No. Resolución:	0108	Vigencia:	36 meses a partir a de ejecutoria	No. Radicación:	76520-1-23-0342	Página No.
Fecha Resolución:	MARZO 07 DE 2024	Mat. Inmobiliaria.	378-186897	Fecha Radicado en Legal y Debida Forma:	15-09-2023	5

CUADRO GENERAL DE AREAS		
TERRENO	AREA (Mts2)	%
AREA		
AREA BRUTA GENERAL	8.919,08	100,00
AFECTACIONES	4,91	0,06
Afectació vial	4,91	
AREA NETA URBANIZABLE	8.914,17	100,00
CESIONES ANDENES Y PARQUEADERO EXTERNO	31,62	0,35
CESION ZONA VERDE A COMPENSAR	795,27	8,92
AREA UTIL	8.882,55	99,65

CUADRO DE AREAS		
ITEM	AREA (Mts2)	%
AREA BRUTA	8.919,080	100,00
AREA NETA URBANIZABLE	8.914,170	100,00
CESIONES	31,62	0,35
PARQUEADERO DE VISITANTES EXTERNO 2	11,31	
ANDENES y salida UARS	20,31	
CESIÓN ZONAS VERDES	795,274	8,92
15 m2 por cada 80 m2 de construcción posible	795,27	
AREA UTIL	8.882,550	99,65

CUANTIFICACION TOTAL	
DESCRIPCIÓN	UND
NUMERO DE LOTES PARA VIVIENDA	66,00
NUMERO PARQUEADERO VISITANTES	13,00

AREAS PARA CÁLCULO DE CESIONES			
AREA POSIBLE DE CONSTRUCCIÓN			
	#	AREA M2	TOTAL M2
VIVIENDAS	66	64,00	4224,00
PORTERIA Y UAR	1	17,46	17,46
TOTAL POSIBLE CONSTRUCCIÓN			4241,46
DIVIDIDO x 80M2			53,02
15 M2 DE CESIÓN por cada 80 m2 de construcción			795,27

LOTES PARA VIVIENDA											
#	frente	Fondo	AREA	#	frente	Fondo	AREA	#	frente	Fondo	AREA
1	5,60	16,50	92,40	23	5,60	16,52	92,52	45	5,60	Variable	156,53
2	5,60	16,50	92,40	24	5,60	16,25	91,02	46	5,60	16,25	91,02
3	5,60	16,50	92,40	25	5,60	16,26	91,03	47	5,60	16,25	91,00
4	5,60	Variable	129,48	26	5,60	16,26	91,05	48	5,60	16,25	91,00
5	5,60	Variable	100,11	27	5,60	16,26	91,06	49	5,60	16,25	91,00
6	Variable	Variable	124,45	28	5,60	16,24	90,93	50	5,60	16,25	91,00
7	5,60	16,25	95,80	29	5,60	16,17	90,53	51	5,60	16,25	91,00
8	5,60	16,25	91,00	30	5,60	16,09	90,13	52	5,60	16,25	91,00
9	5,60	16,25	91,00	31	5,60	16,02	89,72	53	5,60	16,25	91,00
10	5,60	16,25	91,00	32	5,60	15,95	89,32	54	5,60	16,25	91,00
11	5,60	16,25	91,00	33	5,60	15,89	89,00	55	5,60	16,25	91,00
12	5,60	16,25	91,00	34	5,60	15,86	88,80	56	5,60	16,25	90,31
13	5,60	16,25	91,00	35	5,60	15,82	88,60	57	5,60	16,00	88,94
14	5,60	16,25	91,00	36	5,60	15,78	88,35	58	5,60	15,75	87,57
15	5,60	16,25	91,00	37	5,60	15,72	88,02	59	5,60	15,50	86,20
16	5,60	16,25	91,00	38	5,60	15,66	87,68	60	5,60	15,27	84,83
17	5,60	16,25	91,00	39	5,60	15,62	87,47	61	variable	15,00	145,51
18	5,60	16,25	91,00	40	5,60	15,64	87,60	62	variable	variable	165,72
19	5,60	16,25	91,00	41	5,60	15,67	87,76	63	5,60	Variable	85,65
20	5,60	16,25	91,00	42	5,60	15,64	87,59	64	5,60	16,50	92,40
21	5,60	16,25	91,00	43	5,60	15,59	87,30	65	5,60	16,50	92,40
22	5,60	16,25	92,61	44	5,60	Variable	140,14	66	5,60	16,50	92,40
SUBTOTAL			2.093,65	SUBTOTAL			2.015,61	SUBTOTAL			2.178,48
TOTAL LOTES			6.287,73	TOTAL LOTES			6.287,73	TOTAL LOTES			6.287,73

LICENCIA DE URBANIZACIÓN y CONSTRUCCIÓN				Modalidad: DESARROLLO y CERRAMIENTO		
No. Resolución:	0108	Vigencia:	36 meses a partir a de ejecutoria	No. Radicación:	76520-1-23-0342	Página No.
Fecha Resolución:	MARZO 07 DE 2024	Mat. Inmobiliaria.	378-186897	Fecha Radicado en Legal y Debida Forma:	15-09-2023	6

Lo anterior de acuerdo con los diseños presentados y aprobados por este despacho los cuales hacen parte integral de esta licencia.

Artículo 4. La presente Licencia de Urbanización tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el presente acto administrativo.

Artículo 5. Contra la presente Resolución procederán los recursos de reposición ante el Curador Urbano y en subsidio de apelación ante la Secretaría de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

Artículo 6. Notificar de la presente Resolución a la señora **ANA CECILIA CAICEDO ALVAREZ**, como apoderada del titular del derecho de dominio del predio identificado con número catastral **01-01-0185-0115-000** y matrícula inmobiliaria número **378-186897**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Palmira, a los Siete (07) días del mes de Marzo del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

ARQ. LUIS EDWARD REINOSO CASTRILLÓN
CURADOR URBANO UNO

Curador Urbano 1