



**RESOLUCIÓN No 66001-2-23-2134**  
Octubre 2 de 2023  
**LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN**

RADICACIÓN N° 230265

EL CURADOR URBANO 2 DE PEREIRA, ARQUITECTO LUIS FERNANDO MONTES POSADA, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1.997, el Decreto Nacional 1.077 de 2.015, y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Decreto 703 de septiembre 17 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

- A. Que los señores **JAIRO ECHEVERRI RESTREPO**, identificado con cédula de ciudadanía N°. **10.055.368**, **CAMILO ANDRÉS ECHEVERRI LOPERA**, identificado con cédula de ciudadanía N°. **1.088.294.529**, **MIGUEL ANTONIO ECHEVERRI LOPERA**, identificado con cédula de ciudadanía N°. **10.006.599** Y **SANTIAGO ECHEVERRI LOPERA**, identificado con cédula de ciudadanía N°. **71.372.369**, solicitaron a este Despacho **LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN** para el proyecto **ALOJAMIENTO RURAL**, ubicado en los **LOTES L-1, L-2 Y C SANTA BARBARA VEREDA SAN FERNANDO (EL JAZMIN) - VIA ALTAGRACIA**, con un área de lote de **22.872,00 m<sup>2</sup>**, identificado con la ficha catastral N°. **00-04-00-00-0009-0062-0-00-00-0000** y las matrículas inmobiliarias N°. **290-228527, 290-228528 y 290-234861**.
- B. Que el proyecto presenta las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 y el numeral 17 del artículo 79 de la Ley 142 1994 (art. 3 Resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021).
- C. Que el solicitante presenta el plano del levantamiento in situ del predio en mención, elaborado por el Topógrafo **DOREL RESTREPO PARRA**, identificado con matrícula profesional N°. **01-18699**.
- D. Que el solicitante aporta la Resolución 0583 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda - **CARDER** el 07 de marzo de 2022 "Por la cual se otorga un permiso de vertimiento de aguas residuales domésticas, se aprueban los diseños del sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas se otorga permiso de ocupación de cause, se aprueba la demarcación de zonas de retiro o fajas protectoras de corrientes hídricas y se dictas otras disposiciones."
- E. Que el proyecto urbanístico se proyecta respetando las áreas clasificadas como Amenaza media por fenómenos de remoción en masa cumpliendo con los usos y lineamientos determinados para estas zonas según el Acuerdo 35 de 2016. El solicitante presenta estudios detallados de las Zonas de Amenaza en los términos del Literal d del Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto 1077 de 2015 (Modificado por el Decreto 2218 de 2015), realizado por el Ingeniero **JAIRO ECHEVERRY** con matrícula profesional N°. **05223-55618ANT**; las medidas de mitigación incluidas en este estudio son responsabilidad del profesional que las diseño y del parcelador encargado de la ejecución de la obra, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.
- F. Que la solicitud Cumple con los usos y las normas de la Ficha **CP08 ZONA DE PRODUCCION SOSTENIBLE AGROFORESTAL; LA CIRCULAR No. 56 del 9 de febrero de 2022** y las demás determinantes del Acuerdo 35 de 2016, las normas del Decreto 3600 de 2007 (compiladas en el Decreto 1077 de 2015) y con el Decreto Nacional 1.077 de 2.015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- G. Que hecha la comunicación de la solicitud de Licencia a los vecinos como lo establece el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, no se presentaron objeciones.
- H. Que, conforme a los argumentos expresados, el Curador Urbano 2 de Pereira,

1

*Handwritten signature*

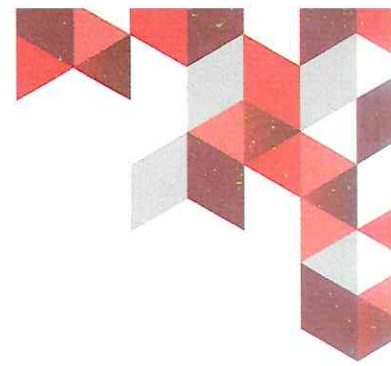
**RESOLUCIÓN No 66001-2-23-2134**  
Octubre 2 de 2023  
**LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN**

RADICACIÓN N° 230265

**RESUELVE**

**PRIMERO:** **CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN** del proyecto de Alojamiento rural La Elita, según áreas y linderos contemplados en el plano que hace parte integral de la presente resolución, con las siguientes características:

<b>TIPO DE LICENCIA:</b>	<b>PARCELACIÓN</b>
<b>CLASE:</b>	<b>3</b>
<b>VIGENCIA:</b>	<b>36 meses</b>
<b>NOMBRE DEL TITULAR:</b>	<b>JAIRO ECHEVERRI RESTREPO</b> <b>C.C N°. 10.055.368</b> <b>CAMILO ANDRÉS ECHEVERRI LOPERA</b> <b>C.C N°. 1.088.294.529</b> <b>MIGUEL ANTONIO ECHEVERRI LOPERA</b> <b>C.C N°. 10.006.599</b> <b>SANTIAGO ECHEVERRI LOPERA</b> <b>C.C N°. 71.372.369</b>
<b>AREA DEL PREDIO:</b>	<b>22.872,00 m<sup>2</sup></b> Lote L-1: 10.000,00 m <sup>2</sup> Lote L-2: 11.775,62 m <sup>2</sup> Lote C: 1.096,74 m <sup>2</sup> (Área Parcial)
<b>USO AUTORIZADO:</b>	<b>S.9 SERVICIO DE ALOJAMIENTO RURAL</b>
<b>AREA DEL PROYECTO:</b>	<b>22.872,00 m<sup>2</sup></b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>LOTES L-1, L-2 Y C SANTA BARBARA VEREDA</b> <b>SAN FERNANDO (EL JAZMIN) - VIA ALTAGRACIA</b>
<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	<b>PROYECTO DE ALOJAMIENTO RURAL</b> <b>SENDEROS DEL JAZMIN</b>
<b>PROFESIONALES DEL PROYECTO:</b>	Urbanizador Arq. CARLOS TOMAS GONZALEZ. T.P N° A144182012-409482 Arq. CARLOS TOMAS GONZALEZ. T.P N° A144182012-409482 Topógrafo: DOREL RESTREPO PARRA M.P N°. 01-18699
<b>DESCRIPCIÓN PROYECTO:</b>	<b>PARCELACIÓN DE PREDIO PARA EL DESARROLLO DE</b> <b>USO S.9 SERVICIO DE ALOJAMIENTO RURAL PARA 8</b> <b>UNIDADES.</b>



**RESOLUCIÓN No 66001-2-23-2134**  
 Octubre 2 de 2023  
**LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN**

RADICACIÓN N° 230265

SENDEROS DEL JAZMIN	
DESCRIPCION	M2
Área bruta Lote 1	10.000,00
Área bruta Lote 2	11.775,62
Área parcial Lote 3	1.096,74
<b>Área del proyecto</b>	<b>22.872,36</b>
Afectación vial	660,65
Afectaciones ambientales Suelos de Protección	4.992,00
Afectaciones Suelos de amenaza por fenómenos de remoción en masa	3.441,67
<b>Área neta ANU</b>	<b>13.778,04</b>
Área de Cesión	939,44
<b>Área útil</b>	<b>12.838,60</b>
<b>Área ocupación del proyecto</b>	<b>1.102,24</b>
Alojamientos	904,35
Acceso	124,93
Recepción Lobby	72,96
<b>INDICE DE OCUPACION PROPUESTO</b>	<b>8,00%</b>
Áreas de Cesión del 8% AC	
DESCRIPCION	M2
Área construida	1.406,85
Áreas de Cesión del 8% AC	112,548
Área mínima de Cesión	750,00
Área a entregar (Pendiente menor al 40%)	939,44

3

De acuerdo con la acreditación para la prestación de servicios públicos, los permisos y concesiones otorgadas por las autoridades competentes y los planos que hacen parte integral de este acto administrativo, se autoriza a los predios denominados "LOTE L-1; LOTE L-2 Y LOTE C (parcial) " UBICADO en la VERDERA SAN FERNANDO. 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 POT y los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo (art. 2.2.6.1.1.5, Decreto Nacional 1.077 de 2.015).

La expedición de esta licencia conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras (par. art. 2.2.6.1.1.2, Decreto Nacional 1.077de 2.015).

**PARÁGRAFO 1:** El sometimiento al régimen de propiedad horizontal sólo podrá perfeccionarse previo visto bueno de los planos de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana.

 **606 341 9132 / 606 341 9133**

 **+57 321 652 1692**

 **+57 324 666 4725**

**RESOLUCIÓN No 66001-2-23-2134**  
Octubre 2 de 2023  
**LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN**

RADICACIÓN N° 230265

**SEGUNDO:** 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. Según artículo 2.2.6.1.1.6 Decreto 1077 de 2015.

**TERCERO:** Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el (los) solicitante (s) y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, titularidad, etc.) será exclusiva responsabilidad del (los) solicitante (s).

**CUARTO:** Esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el (los) inmueble (s) objeto de ella. –Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria, o el poseedor solicitante en el caso de licencia de construcción o el acto de reconocimiento (arts. 2.2.6.1.2.1.5 Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificados por el artículo 14 del Decreto 1783 de 2021).

**QUINTO:** El titular de la Licencia de Construcción “está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un (1,00 m) metro por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la Licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos 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.

4

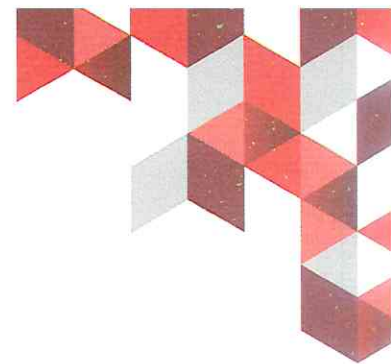
“La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra” (art. 2.2.6.1.4.9, Decreto Nacional 1.077 de 2.015).

**SEXTO:** Se deben mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (num. 3, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

**SÉPTIMO:** Las obras deberán ser ejecutadas conforme al proyecto, planos y cálculos aprobados, y de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (num. 1, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Debe construir las acometidas para los servicios públicos domiciliarios, las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias (arts. 36 y 37, Ley 388 de 1.997; Arts. 122 al 138 del Acuerdo 35 de 2016)

**OCTAVO:** Cuando el proyecto requiera licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, deberá tramitarse en los términos del Decreto Nacional 2.041 de 2014.  
Las obras no podrán iniciarse sin el permiso de disposición final de escombros y material de excavación, sin las autorizaciones para la afectación de recursos naturales y vías privadas que deba emitir la CARDER y, en general, debe desarrollar las obras bajo las condiciones técnicas y ambientales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Arts. 253, 254 y 438 del Acuerdo 035 de 2016).



## RESOLUCIÓN No 66001-2-23-2134

Octubre 2 de 2023

### LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN

RADICACIÓN N° 230265

Se debe acatar la Resolución 541 de diciembre de 1.994 que regula el “*cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación*” y en especial la prohibición de la utilización de áreas de espacios públicos para tales fines.

En caso de realizar trabajos en la vía pública, los interesados deben solicitar previamente una autorización del organismo de tránsito municipal, colocar señales preventivas, cumplir las demás disposiciones legales sobre la materia (art.101, Ley 769 de 2.002), en especial aquellas sobre el manejo y la disposición de escombros (art. 19, Ley 1.283 de 2.010 que modificó el art. 102, Ley 769 de 2.002).

**NOVENO:** Debe cumplir las disposiciones legales sobre protección, conservación y manejo integral del medio ambiente.

Sin detrimento de lo que establezcan la normatividad municipal y, en especial, los Acuerdos CARDER 28 de 2.011 y 20 de 2.013, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes –NSR-10–, en especial el Título H.

Los trabajos, el corte, el manejo y la estabilidad de laderas y taludes, la mitigación de amenaza por avalancha o inundación, deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, lotes y edificaciones vecinas y responsabilizarse conforme a la ley vigente.

En ningún caso se podrá exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando.

Una vez realizados los cortes, deberán protegerse todos los taludes a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión o la lluvia.

En ningún caso se podrá exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando.

Una vez realizados los cortes, deberán protegerse todos los taludes a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión o la lluvia.

**DÉCIMO:** “*En cualquier clase de intervención que se haga del suelo o del subsuelo, se mantendrán siempre a salvo, los derechos de la Nación sobre bienes y zonas arqueológicas que puedan descubrirse. Durante actividades de remoción de tierras, el particular que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso inmediato a la Administración Municipal de este hecho y tendrá como obligación informar al Ministerio de Cultura*” (arts. 82 a 91 Acuerdo 035 de 2016, Ley 397 de 1.997, Ley 1.185 de 2.008).

**DÉCIMO PRIMERO:** Se deben atender los preceptos de la Ley 373 de 1.997 sobre bajo consumo de agua (num. 8, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el numeral 12, artículo 11 de Decreto 1203 de 2017).

**DÉCIMO SEGUNDO:** Las obras deben cumplir el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE– aplicables para este tipo de uso de acuerdo con las normas vigentes.

**DÉCIMO TERCERO:** Cuando quiera que alguno de los profesionales se desvincule de la ejecución de los diseños, o de la ejecución de la obra, el titular de la licencia designará en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8 artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

 606 341 9132 / 606 341 9133

 +57 321 652 1692

 +57 324 666 4725



**RESOLUCIÓN No 66001-2-23-2134**  
Octubre 2 de 2023  
**LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN**

RADICACIÓN N° 230265

**DÉCIMO CUARTO:** Además de la legislación a la cual se hace referencia en este acto administrativo, el titular de la licencia será responsable de obedecer las demás normas legales vigentes aplicables al caso particular. –Cuando sea reglamentada, modificada o sustituida cualquiera de las disposiciones citadas en este acto administrativo, deberá atenderse a lo dispuesto en la nueva regulación.

**DÉCIMO QUINTO:** VIGENCIA (LICENCIA URBANISTICA DE PARCELACIÓN): Treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).

Prórroga: La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).

El interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el urbanizador o constructor presente el cuadro de áreas donde en él se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad de juramento que la obra se encuentra ejecutada en por lo menos un 50%. Se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses (Art. 2.2.6.1.2.4.3 Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 de Decreto 1783 de 2021),

La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado. art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).

**DÉCIMO SEXTO:** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano Segundo, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y, cuando proceda, será obligatorio para acceder a la jurisdicción, el de queja podrá interponerse facultativamente cuando se niegue la apelación (art. 25 Decreto 1783 de 2021 art. 76, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1.437 de 2.011–), podrán presentarse de manera presencial o electrónica, de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamentan los procedimientos por medios electrónicos. . (Decreto 1783 de 2021 Art.25).

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**  
Dada en Pereira en Octubre 2 de 2023

  
**ARQ. LUIS FERNANDO MONTES POSADA**  
CURADOR URBANO N°. 2