



Pereira, 29 de Agosto de 2017

Arquitecta
CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ
Secretaria de Planeación Municipal
Alcaldía de Pereira
Ciudad

ALCALDIA DE PEREIRA

Radicación No: **40198-2017**

Fecha: 01/09/2017-09:22:29

Recibido por: SANDRA MILENA BETANCOURT ARIJTI ZABAL

Destino: 200 Secretaría de Planeación

Anexos:

ASUNTO: Recurso de Reposición contra la Resolución No.5027 de Agosto 22 de 2017 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO ZOE APARTAMENTOS, UBICADO EN LA CARRERA 24 No. 11-40 LOS ALAMOS UNIDAD DE PLANIFICACION TRES (UP3) DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo, Yo DIANA MARCELA MARIN DEAZA con cedula de ciudadanía No.42.162.820, obrando como representante legal de la Sociedad URBAMAR S.A.S con nit. 9000919110-2; propietaria del lote ubicado en la carrera 24 No.10-40 del Municipio de Pereira, con matrícula inmobiliaria No.290-46480, donde se desarrollará el proyecto de construcción ZOE APARTAMENTOS, interpongo dentro de los términos legales, el Recurso de Reposición ante la Secretaria de Planeación, contra la decisión proferida por la Secretaria de Planeación Municipal del Pereira, mediante la Resolución No. 5027 de Agosto 22 de 2017 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO ZOE APARTAMENTOS, UBICADO EN LA CARRERA 24 No. 11-40 LOS ALAMOS UNIDAD DE PLANIFICACION TRES (UP3) DEL MUNICIPIO DE PEREIRA." para que se modifique en correspondencia con mis argumentos.

SUSTENTACIÓN

1. Se radicó ante la Curaduría Urbana Primera una solicitud de licencia de construcción modalidad obra nueva, estando en vigencia el Acuerdo 23 de 2006 y el Decreto 717 de 2007, para el uso residencial del proyecto ZOE APARTAMENTOS ubicado en la carrera 24 No.10-40, proyecto que cuenta con un total de 2.307 m2 sin incluir parqueaderos.
2. Para que pueda ser expedida la respectiva licencia urbanista, el Curador Urbano solicita la liquidación de las áreas de cesión, por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, por lo cual radicamos la solicitud y fue expedida la Resolución No.5027 de Agosto 22 de 2017 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO ZOE APARTAMENTOS, UBICADO EN LA CARRERA 24 No. 11-40 LOS ALAMOS UNIDAD DE PLANIFICACION TRES (UP3) DEL MUNICIPIO DE



PEREIRA." Sin embargo, dicha resolución liquida las cesiones sobre los 2.307 m² correspondientes a las 24 unidades de apartamentos, sin tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 327 literal a numeral 2, del Acuerdo 23 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira.

3. Que el artículo 327 literal a numeral 2 del Acuerdo 23 de 2006, define que:

"ARTÍCULO 327.- Modificase el artículo 292 del Acuerdo 18 del 19 de mayo de 2000, el cual quedará de la siguiente manera:

ARTÍCULO 292. PARAMETROS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN TODAS LAS CLASES DE SUELO: Para la determinación de las Áreas de cesión se tendrán en cuenta los siguientes parámetros, sin importar la clasificación del territorio y sin perjuicio de las normas vigentes al efecto: (...)

a. Se entiende que el Área de cesión obligatoria de un predio se entrega al Municipio una sola vez, es decir, en el momento de ejercer alguna actuación urbanística sobre el predio, siempre que se demuestre que esta ya fue entregada al Municipio mediante escritura pública debidamente registrada. En el momento de realizar una nueva actuación urbanística sobre el inmueble objeto de la inicial cesión o sobre alguno de sus segregados, no podrán liquidarse nuevas cesiones obligatorias, salvo que el nuevo desarrollo involucre aprovechamientos adicionales." (Subrayado fuera del texto).

4. Que mediante la Resolución No.1175 de diciembre 17 de 1.997 ordena el registro de las áreas de cesión, ya que hasta esa fecha se habían realizado solo ventas parciales, como lo señala el certificado de tradición No.290-110523, y fue hasta el momento del registro de las cesiones donde se concretó el urbanismo del barrio y se precisaron las área de "Reserva" con el alcance de cesiones obligatorias, concebidas en la Escritura Pública No. 243 de enero 24 de 1952, tal como reza el considerando 1 de dicha resolución, así:

"1) Que en la escritura pública No.243 del 24 de Enero de 1952, otorgada en la notaria primera del círculo de Pereira, se estipulo en la cláusula octava, llamada "Reservas", el siguiente texto: "La Cooperativa hace expresa manifestación de que al trazarse la urbanización y levantarse los planos correspondientes, destinara en armonía con estos, y de común acuerdo con el municipio, dos (2), cuadras de terreno que adquiere de seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 mts²), cada una, con destinación a parques, construcciones escolares, iglesias o capillas, para fines similares o de servicio público".

5. Que el registro ordenado por Resolución No.1175 de diciembre 17 de 1.997, fue efectuado en la anotación Nro.1 del Folio de Matricula No.290-131090, que fue abierta con base en la Matricula inmobiliaria No.290-110523.



6. Que posteriormente, la Resolución No.1175 de diciembre 17 de 1997, fue corregida con la Resolución No.2036 de noviembre 26 de 1.999, en el sentido de aclarar el área inicial registrada, ya que en la primera resolución se hablaba de un lote de cesión de 3.619,33 m2 cuando en realidad correspondía a 10.521 m2, quedando de la siguiente manera en los artículos 1 y 2 de la resolución rectificadora:

"ARTICULO 1- Corrijase la Resolución No.1175 del 17 de diciembre de 1997, en lo referente al área, siendo la verdadera la que aparece en la Carta Catastral No.01-06-0018-0001-000, correspondiente a 10.521 metros cuadrados.

ARTICULO 2 – Solicitese a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos la inscripción del área de seis mil novecientos uno con sesenta y siete metros cuadrados (6.901,67 m2), adicionales a los 3.619,33 metros cuadrados, ya registrados al folio de matrícula inmobiliaria No.290-110523, a favor del Municipio de Pereira, como único titular en los mismos términos de la Resolución No.1175 del 17 de Diciembre de 1997."

7. Que en consecuencia del punto anterior, fue registrada la anotación No.2 en el folio de matrícula 290-131090, abierta con base en la Matrícula Inmobiliaria No. 290-110523, aclarando que el área de cesión corresponde realmente a un área total de 10.521 m2.
8. Que adicionalmente, y conforme a la escritura pública No.1.366 de agosto 17 de 1.965, fue entregada por los urbanizadores de los Álamos, COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA PROFESIONALES "COHAPRO", un área adicional de 3.336,70 m2 para la construcción de la Iglesia de los Álamos y que solo a partir del Acuerdo 18 de 2000, primer Plan de Ordenamiento Territorial, las iglesias se clasificaron como Servicios y no como equipamientos, institucionales o comunales, tal como lo señala el LIBRO II - CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS, LA EDIFICACIÓN O LOS ESTABLECIMIENTOS SEGÚN EL USO, artículo 4:

"ARTICULO 4o. Para efectos de esta reglamentación se consideran las siguientes categorías de establecimientos en el territorio del Área Metropolitana:

- a) Vivienda*
- c) Industrial*
- e) Agrario*
- b) Comercial y de servicios*
- d) Institucional y recreativa"*



Es dentro de la categoría "d) Institucional y recreativa", correspondiente a lo que hoy llamamos Equipamientos Colectivo, los cuales se ubican sobre los suelos de cesión, donde el Acuerdo 12 de 1.986 incluía a las iglesias, así:

"Título IV INSTITUCIONAL Y RECREATIVO - ARTICULO 20o. Los establecimientos de carácter institucional y recreativo se clasifican de acuerdo a su importancia y magnitud, compatibilidad con la zona predominante de vivienda. (...)

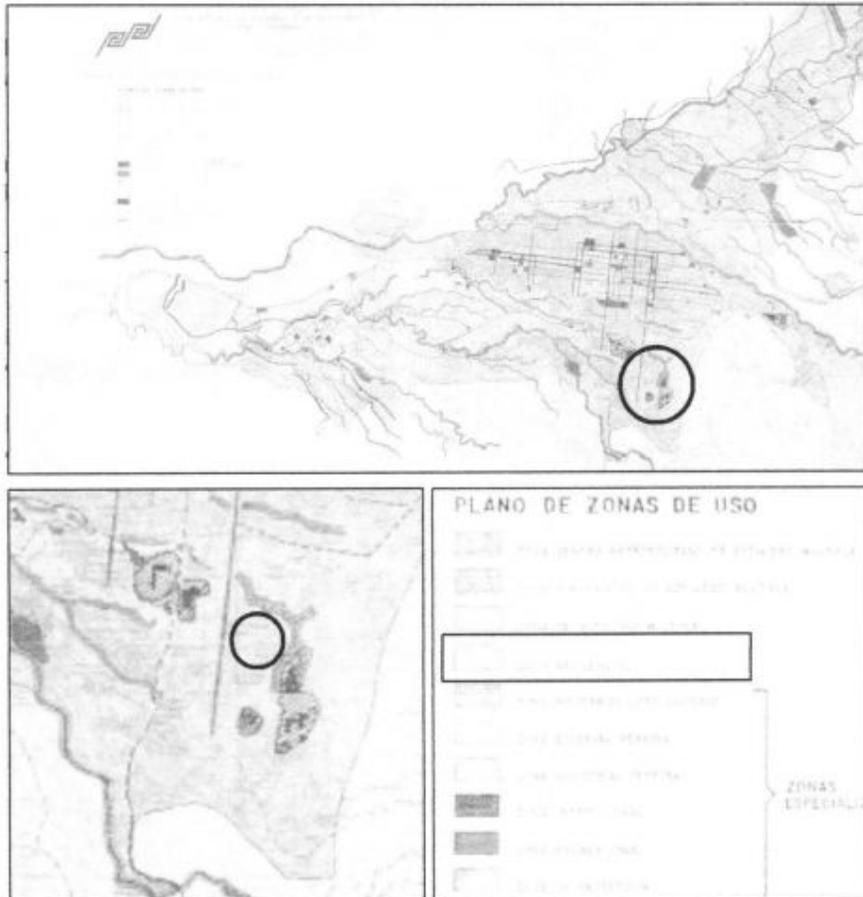
- a) Educación: Escuela matenal, guarderías, escuela primaria, colegios de enseñanza secundaria.*
- b) Administrativos: Inspecciones de policía, oficina de telégrafos.*
- c) Recreacionales: Parque infantil, parque de barrio, unidad deportiva.*
- d) Social: Caseta comunal y biblioteca de barrio.*
- e) Culto: Capilla y casas parroquiales.*
- f) Asistencial: Puesto de salud..." (Subrayado por fuera del texto)*

9. Que conforme al reglón "MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S)" del Certificado de Tradición No.290-46480, correspondiente al predio del proyecto ZOE APARTAMENTOS, fue abierto con base en la Matricula Inmobiliaria 290-110523 y según complementación del mismo certificado, describe que este nace del lote de mayor porción adquirido por la COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA PROFESIONALES "COHAPRO", mediante de la Escritura Pública No. 243 de enero 24 de 1952, de la cual se desprendieron compras parciales, como lo muestra el Folio de Matricula No.290-110523 y solo concretó su urbanismo mediante la Resolución No.1175 de diciembre 17 de 1.997 al entregar las cesiones obligatorias, corregidas posteriormente por la Resolución No.2036 de noviembre 26 de 1.999.



10. Que el predio del proyecto ZOE APARTAMENTOS fue objeto de entrega de las áreas de cesión al momento de ser urbanizada la zona, y el cálculo para definir los aprovechamientos adicionales, deben incluir el siguiente análisis:

a. Con base en el plano de Zonificación de Usos del Suelo del Acuerdo 12 de 1.986 Código de Urbanismo, el predio, se encuentra en Zona Residencial:



b. el TITULO V del Acuerdo 12 de 1986 define en las NORMAS PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES EN ZONAS RESIDENCIALES, artículo 99, que:



"ARTICULO 99o. **ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN** Los edificios multifamiliares en áreas residenciales, deberán cumplir con los siguientes índices:

- índice de ocupación máximo 50%
- índice de construcción máximo 2.5

PARÁGRAFO: Las áreas cubiertas destinadas a servicios comunitarios, no se computarán dentro del índice de construcción.

PARÁGRAFO: Cuando exista plataforma en los dos primeros pisos el índice de ocupación será libre y regirá la norma de patios. El índice máximo de construcción en este caso seguirá siendo 2.5."

c. Que según títulos del predio del proyecto ZOE APARTAMENTOS, con folio de matrícula No.290-46480, cuenta con un área de 576,75m², lo que significa que el predio cedió en su momento para un potencial de construcción de 1.441,87 m², lo que representa que las nuevas cesiones calculadas en el presente proyecto, deben ser liquidadas sobre los aprovechamientos adicionales, descontando los 1.441,87m² construidos.

PRETENSIONES

1. Que se modifique la Resolución No.5027 de Agosto 22 de 2017 "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN DEL PROYECTO ZOE APARTAMENTOS, UBICADO EN LA CARRERA 24 No. 11-40 LOS ALAMOS UNIDAD DE PLANIFICACION TRES (UP3) DEL MUNICIPIO DE PEREIRA." y, consecuentemente, se reliquiden las áreas de cesión del Proyecto ZOE APARTAMENTOS, conforme a los criterios y soportes legales expuestos en el presente recurso, sin que haya cobro de cesiones al proyecto sobre 1.441,87 m² construidos y solo sean liquidadas las nuevas obligaciones de cesiones en las unidades de vivienda adicionales.

PRUEBAS

Solicito que como soporte de mis pretensiones se valoren los siguientes soportes:

1. Escritura Publica No.243 de Enero 24 de 1.952
2. Resolución No.1175 de diciembre 17 de 1.997
3. Resolución No.2036 de noviembre 26 de 1.999
4. Escritura Publica No.1.366 de agosto 17 de 1.965
5. Certificado de Tradición No.290-131090
6. Certificado de Tradición No.290-110523
7. Certificado de Tradición No.290-46480



NOTIFICACION PERSONAL

Yo DIANA MARCELA MARIN DEAZA acepto que la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Secretaria de Planeación y en general la Administración Municipal, realicen la notificación de todos los actos administrativos que se produzcan dentro de la actuación administrativa, así como las citaciones a que haya lugar a la siguiente dirección y ciudad:

Dirección de notificación y citación: Entrada 4 cerritos – Tierra Quimbaya casa 52

Declaro que los datos aquí consignados son correctos, conforme con lo normado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,

DIANA MARCELA MARIN DEAZA
Representante Legal URBAMAR S.A.S
Cédula No. 42.162.820
Teléfono fijo: 3 44 7747
Teléfono celular: 316 741 0754



Clasificación	Petición ó Tutela		
Fecha de radicación:	01 de septiembre de 2017	Número de radicado:	40198
Tipo de documento:	DERECHOS DE PETICION	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	DIANA MARCELA MARIN DEAZA		
Descripción o asunto:	RECUSO DE REPOSICION	Tiempo de respuesta (dias):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	
Anexos digitales:			
Destino:	MARYURI GOMEZ LOPEZ - Auxiliar Administrativo, JHONIER CARDONA SALAZAR - Secretaria De Planeacion (E)	Copia a:	-

