

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4074

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0780
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL DECRETO MUNICIPAL 683 DE 2016, POR LA RESOLUCIÓN NO. 955 DE 19 DE MAYO DE 2025 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que la **SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**, identificada con NIT **891480071-4**, representada legalmente por la señora **ANA MARIA CUARTAS SALDARRIAGA**, identificada con Cedula de ciudadanía N° **42138890**, solicitó **Licencia de Urbanización** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha enero 31 del 2025.
- B. Que según lo establecido en el artículo 59 del decreto municipal 683 de 2016 Plan Parcial Matecaña, las cargas urbanísticas determinadas para cada una de las unidades de actuación urbanística son las siguientes:

CARGAS GENERALES	
CONCEPTO	CARGA PLAN PARCIAL
Obras Ambientales	\$ 100.000.000,00
<i>Carrera 11 BIS</i>	\$ 1.240.590.692,36
Red Energía	\$ 322.994.064,00
Sistema de Acueducto	\$ 135.067.101,00
Sistema de Alcantarillado Pluvial	\$ 336.816.298,00
Sistema de Alcantarillado de Aguas Residuales	\$ 267.479.946,00
TOTAL CARGAS GENERALES	\$ 2.402.948.101,36

- C. El proyecto cumple con el pago de la participación en Plusvalía determinada respecto al Plan Parcial Matecaña, determinado para la Unidad de Gestión 1, liquidado por la Secretaría de Planeación Municipal, según Resolución No. 955 de 19 de mayo de 2025.
- D. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la PRIMERA ETAPA DEL PUG "CIUDAD BOKORÁ", denominada Etapa 7A, en los lotes **LOTE REMANENTE DEL LOTE 2, LOTE B LOTE REMANENTE y LOTE A**, identificados con la ficha

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4074

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-24-0780
6
NUEVA

catastral M.E. **660010109000001120001000000000** y Matrículas Inmobiliarias No. **290-215000, 290-215002 y 290-192473**, propiedad de **SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA**, constante de un área superficial de **285.54 M²** (correspondiente a la etapa 7A), así:

ETAPA	AREA	USO
ETAPA 7A (SALA DE VENTAS)	285.54	COMERCIAL (C1)
TOTAL	285.54	

USO	ETAPA	APROVECHAMIENTO MAXIMO POR ETA- PA SEGÚN DECRETO 0272	AREA DE CESION REQUERIDA	AREA BRUTA	RESERVA VIAL CARRERA 12	AREA NETA	AREA UTIL
COMERCIAL C1	ETAPA 7A (SALA DE VENTAS)	50	4.00	285.54	33.65	251.89	251.89

PARA USO COMERCIAL C1 NO HAY EXIGENCIA DE PARQUEADEROS NI DE CARGUE Y DESCARGUE SEGÚN ESTATUTO DE USOS								
SUB-GRUPO	AREA MINIMA LOTE	FRENTE MINIMO LOTE	I.O	I. C	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR
C1	30M2	3M	LIBRE SIN SUPERAR EL AREA DEL APROVECHAMIENTO ESTABLECIDA EN EL PLAN PARCIAL	1.5	1,5M A UNA ALTURA MINIMA DE 2,3M RESPECTO AL PUNTO MAS DESFAVORABLE	SEGÚN SECCIONES VIALES	NO SE EXIGE	SEGÚN NORMA DE PATIOS

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.1.6 del decreto 1077 de 2015, que dispone lo siguiente:

"(...) 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. (...)"

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4074

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION	66001-1-24-0780
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

Artículo 2° La presente licencia, tendrá una vigencia 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 cuales fueron otorgadas. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de lo contrario perderá toda su fuerza ejecutoria. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 3° Las obras para la creación de espacios públicos y privados y 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, deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público y se deben ejecutar con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo a las especificaciones que la autoridad competente expida.

Artículo 4° Las obras deberán cumplir de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos, la CARDER y, antes de su desarrollo, debe contar con el estudio de reconocimiento arqueológico de que habla el artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Artículo 5° Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de a licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Artículo 6° El profesional responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **JUAN CARLOS ANTONIO DE LEON NARANJO, con Matricula Profesional N° 25700-19179.**

Artículo 7° El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es el profesional **FELIPE MEJIA LAMPREA, con Matricula Profesional N° A66082002-10010248.**



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4074

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION	66001-1-24-0780
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

Artículo 8° El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (100 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto 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. 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.

Artículo 9° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 10° La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 11° El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figura el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotación a cargo del urbanizador sobre dichas zonas se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4074

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0780
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.


Artículo 12° La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.12.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

Artículo 13° La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa (Artículo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Artículo 14° Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en junio 16 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

CURADOR URBANO 1
ORLANDO BEDOYA G.
P E R E I R A