

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3689

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0506  
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 664 DE 2014 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que **MARIA FERNANDA MAZUERA MEJIA**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **52995851**, representante legal de **MAZUERA MEJIA S.A.S**, identificado(a) con NIT No. **900224988-8** solicitó **Licencia de Urbanización** ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha agosto 20 del 2024.
- B. Que de acuerdo con el artículo 55 del Decreto Municipal 664 de 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA JAUJA Y SE ESTABLECEN SUS NORMAS ESPECIFICAS", las cargas urbanísticas asignadas para cada una de las unidades de actuación urbanística son las siguientes:

UAU1	\$ 785.095.411,53
UAU2	\$ 371.399.853,73
UAU3	\$ 676.649.649,80
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 1.833.144.915,06</b>

- C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

#### RESUELVE

**Artículo 1°** Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la ETAPA 2A del Planteamiento Urbanístico General JAUJA, ubicado en el **LOTE 2 VEREDA FONDA CENTRAL – UAU 1 PLAN PARCIAL JAUJA**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010002000000020023000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-238867**, propiedad de **MAZUERA MEJIA S.A.S**, constante de un área superficial de **7009.64 M²**, así:

ÁREAS GENERALES ETAPA 2A	
ÁREA NETA DEL UA1	24050.07
ÁREA BRUTA ETAPA 2A	7009.64
ÁREA CESIÓN VIAL Y FAJA RESERVA DOBLE CALZADA	5020.13



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3689

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0506  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

ÁREA ESPACIO PÚBLICO		0
ÁREA NETA ETAPA 2		1989.51
INDICES		PROYECTO
INDICE DE OCUPACIÓN	PORCENTAJE	55%
	ÁREA	<b>1094.23</b>
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	COMERCIO	0.15
	ÁREA	<b>1051.45</b>
TOTAL ÁREA INDICE DE CONSTRUCCIÓN		<b>1051.45</b>
PARQUEADEROS - SERVICIO Y COMERCIO		SEGÚN NORMA USO

CUADRO DE ÁREAS			
URBANISMO ETAPA 2 - JAUJA			
DESCRIPCIÓN		ÁREA M2	
LOTE 2 M.I. 290-238867	34048.34	ÁREA EN ETAPA 2A	6682.3
LOTE VÍA M.I. 290-238868	997.53		327.34
ÁREA BRUTA ETAPA 2A			7009.64
ÁREA CESIÓN VÍA SAN JORGE			681.72
CESIÓN ENTREGADA EN ETAPA 2 (Mediante Esc 9291 del 17 de noviembre de 2021)	AC1	327.34	
ÁREA A CEDER	AC2	354.38	
ÁREA FAJA DE RESERVA DOBLE CALZADA	FR		4338.41
ÁREA NETA URB 2A			1989.51
VÍA INTERNA	L1	138.7	
ÁREA LOTE 2A	L2	1850.81	
<b>TOTAL ÁREA URBANISMO ETAPA 2A</b>			<b>1850.81</b>

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° 66001-1-24-3689

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0506  
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 2003 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 la 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 **KAREN HAYDI RENGIFO TOVAR, con Matricula Profesional N° A134152018-1110536575.**

**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 **LUIS ALBERTO GONZALEZ SANTAMARIA con Matricula Profesional N° 2520267324CND.**



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3689

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION	66001-1-24-0506
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 2.2.6.14.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 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 adiciones, 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° 66001-1-24-3689

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO

RADICACION 66001-1-24-0506  
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 2.2.6.11.2 – 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 octubre 23 del 2024

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

