

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0680
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
LUZ EDITH GIRALDO AREIZA	42.084.098

Solicitó **Licencia Urbanística de Construcción** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **CR LA BELLA LT 5 SANTA MARTA**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010007000000010132000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-194188**.

- B. Que para estos efectos, el solicitante acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- C. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedó radicado en legal y debida forma de fecha **octubre 20 del 2025** con el número **66001-1-25-0680**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	JAIME DAVID ANAYA BUITRAGO	25202-15136CND
Arquitecto	CRISTIAN FELIPE LONDOÑO VILLADA	A17842015-1088011823
Ing. Civil Diseñador Estructural	EDWARD MARIN MONTES	141037-0516166RIS
Diseñador de elementos no estructurales	EDWARD MARIN MONTES	141037-0516166RIS
Ing. Civil Geotecnista	RAMON ANIBAL OSPINA PATIÑO	17202-30185CLD

- E. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.12.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **23 de octubre de 2025**.
- F. Que el solicitante aportó la Resolución No. 4794 "Por la cual se delimita una faja paralela a los cuerpos de aguas y se dictan otras disposiciones" del 15 de octubre del 2025, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER.
- G. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0680
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- H. Que mediante el oficio N° 2026-007 (Radicado E-2026-002264), la señora Gloria Patricia Aguilera Morales, Procuradora 28 Judicial II Ambiental y Agraria de Pereira, solicitó información sobre el trámite a este despacho. En respuesta, se remitió el oficio CU1P-S-26-0139 con fecha del 7 de enero de 2026.
- I. Que mediante el oficio N° 2026-050 (Radicado E-2026-002265), la señora Gloria Patricia Aguilera Morales, Procuradora 28 Judicial II Ambiental y Agraria de Pereira, remitió un comunicado referente al trámite. En respuesta, el Curador Urbano 1 de Pereira remitió el oficio CU1P-S-26-1721 con fecha del 20 de febrero de 2026.
- J. Que mediante oficio N° 305 la señora Nataly María Gómez Rodríguez Subdirectora de Gestión Ambiental Sectorial de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER, solicitó información sobre el trámite a este despacho. En respuesta, se remitió el oficio CU1P-S-26-1812 con fecha del 25 de febrero de 2026.
- K. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **23 de diciembre de 2025**, notificada el **24 de diciembre de 2025**.
- L. Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.12.3.1 establece que los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencia y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma y que dicho plazo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido, mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.
- M. Que, por la complejidad del proyecto, ha sido decisión de este despacho prorrogar el plazo para resolver la solicitud de licencia, en la mitad del término inicialmente dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, mediante Resolución N° **00418** del **27 de febrero del 2026**.
- N. Que el solicitante aportó el concepto técnico No. 0861 de marzo 6 de 2026, expedido por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER.
- O. Que el solicitante aportó Resolución No. 0665 "Por medio de la cual se otorga un permiso de vertimientos de aguas residuales domésticas, y se dictan otras disposiciones" del 13 de marzo del 2026, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Risaralda CARDER.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0680
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- P. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el **Acuerdo 35 de 2021 de la Corporación Autónoma Regional de Risaralda (USO SOSTENIBLE B)** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.
- Q. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.12.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **7 de abril del 2026**, comunicada el **7 de abril del 2026**.
- R. Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **4 de mayo del 2026**.
- S. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º

Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA** al predio ubicado en **CR LA BELLA LT 5 SANTA MARTA**, identificado con la Ficha Catastral No. **660010007000000010132000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-194188**, propiedad de **LUZ EDITH GIRALDO AREIZA**, constante de un área superficial de **33954 M²**, para la **CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE SERVICIOS DE ALOJAMIENTO CONFORMADO POR 20 CABAÑAS DE UN PISO c/u con área de 48.06 m² Y UNA PORTERÍA con un área de 35 m²**, con un área total construida de **996.20 m²**, así:

CUADRO DE ÁREAS		
LOTE	ÁREA	
ECOHOTEL	31453.26	m²
PARQUEADEROS	520.50	m²
RETIROS Y VÍAS	1525.80	m²
RIACHUELO	454.44	m²
ÁREA LOTE LA ESTRELLA	33954.00	m²
ÁREA DE PROTECCIÓN	3420.00	m²
ÁREA NETA URBANIZABLE	31453.26	
CUADRO DE ÁREAS		
LOTE	ÁREA	
CABAÑA 1	48.06	m²
CABAÑA 2	48.06	m²
CABAÑA 3	48.06	m²



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0680
3
NUEVA

CABANA 4	48.06	m²
CABANA 5	48.06	m²
CABANA 6	48.06	m²
CABANA 7	48.06	m²
CABANA 8	48.06	m²
CABANA 9	48.06	m²
CABANA 10	48.06	m²
CABANA 11	48.06	m²
CABANA 12	48.06	m²
CABANA 13	48.06	m²
CABANA 14	48.06	m²
CABANA 15	48.06	m²
CABANA 16	48.06	m²
CABANA 17	48.06	m²
CABANA 18	48.06	m²
CABANA 19	48.06	m²
CABANA 20	48.06	m²
PORTERIA	35.00	m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	996.20	m²
INDICE DE OCUPACIÓN	3.17	%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0.03	

Articulo 2º 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. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Articulo 3º Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Articulo 4º Las obras no podrán iniciarse sin el lleno de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos y la CARDER. 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0680
3
NUEVA

Artículo 5º Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará a la autoridad competente para ejercer el control urbano la AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, siempre que la edificación no esté cubierta dentro de los casos descritos en los artículos 18 y 20 de la Ley 400 de 1997 y deba obtener el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio

Artículo 6º 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 (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 7º De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor debe cumplir lo indicado en después de A.13.6.5 de la NSR-10, quien debe recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.15.1.2 de la misma normativa, para presentarlos en una sola memoria ante la Curaduría, y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se hayan realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-25-0680
ESTRATO	3
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

De acuerdo al artículo A.1.3.6.5 de la NSR-10, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales, indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

Artículo 8º De acuerdo al Artículo A.3.2.1 de la Norma sismo resistente, se reconocen cuatro tipos generales de sistemas estructurales de resistencia sísmica. Para esta Licencia en particular, se define el sistema estructural como: **PÓRTICOS EN CONCRETO.**

Artículo 9º El diseñador estructural de esta edificación, facultado para ese fin, y quien bajo la gravedad de juramento, ha acreditado estudios de postgrado o experiencia mayor de cinco (5) años en el área de estructuras, quien firma o rotula los planos presentados, y que, en cumplimiento del ARTICULO 6o. de la Ley 400 de 1997, tiene la responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta ley y sus reglamentos.

De acuerdo al Artículo A.1.5.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

Artículo 10º De acuerdo al Artículo 7º de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.

Artículo 11º Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 12º 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, o el que lo sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental

Artículo 13º Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.

Artículo 14º De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0680
3
NUEVA

su uso, sea mayor de 3.000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento.

- Artículo 15º** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sísmo resistentes.
- Artículo 16º** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 17º** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Artículo 18º** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.
- Artículo 19º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistente vigentes.
- Artículo 20º** Se debe dar cumplimiento al numeral A.6.5 de NSR-10 (Ley 400 de 1997) que define la separación entre estructuras adyacentes por consideraciones sísmicas
- Artículo 21º** 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 22º** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Artículo 23º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Artículo 24º** 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4552

LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0680
3
NUEVA

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 25º

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 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

"ARTICULO 2.2.6.1.2.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición."

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Mayo 07 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1