

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536

TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

### RESOLUCIÓN N° 000139

Por medio de la cual se concede REVALIDACIÓN a la Resolución N° 66001-1-21-1582 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad obra nueva expedida el 2 de julio de 2021, modificada mediante Resoluciones No 66001-1-23-2812 Licencia Urbanística De Urbanización Y Construcción de mayo 29 de 2023 y N° 66001-1-24-3535 de julio 12 de 2024, prorrogada mediante Resolución N° 000377 de mayo 17 de 2024, y aclarada mediante Resolución N° 000844 de noviembre 1 de 2024

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

#### CONSIDERANDO

- A. Que el Curador Urbano Primero de Pereira expidió la Resolución N° 66001-1-21-1582 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad obra nueva expedida el 2 de julio de 2021, con una vigencia de 36 meses.
- B. Que con ocasión a lo anterior el interesado ha solicitado Revalidación de la Resolución N° 66001-1-21-1582 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad obra nueva expedida el 2 de julio de 2021, dentro de los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.
- C. Que es función del Curador Urbano Primero conceder **REVALIDACIÓN** a las solicitudes que cumplan con los siguientes requisitos:
  1. Que el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente.
  2. Que no haya transcurrido un término mayor a dos meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y la solicitud.
  3. Que el constructor o urbanizador manifieste bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:
    - a) En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentren ejecutadas en un 50%.
    - b) En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
    - c) En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el 50% de la estructura portante o del elemento que haga sus veces.
- D. Que, revisado los documentos allegados con esta solicitud, se encontró que cumple con lo dispuesto en la norma transcrita.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536  
 TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

### RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Revalidación por un término de 36 meses a la Resolución N° 66001-1-21-1582 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad obra nueva expedida el 2 de julio de 2021, con el fin de culminar las obras y actuaciones aprobadas en los actos administrativos antes citados, que podrán ser prorrogados por una sola vez por el termino adicional de 12 meses, el avance de obra se describe en el siguiente cuadro de áreas:

URBANIZACIÓN	EJECUTADO	PTE POR EJECUTAR
	100%	0%

ÁREA POR REVALIDAR		
PISO	ZONA	ÁREA
S1	LOCAL 007	149.55
S2	LOCAL 007	149.55
P1	ZONA COMUN (ESCALERA SENDEROS Y LOCAL 007)	41.80
P4	ASCENSOR	13.36
TOTAL		354.26

CUADRO DE ÁREAS RESUMEN PROYECTO CENTRO COMERCIAL CERRITOS USO MIXTO		
PISO	ÁREA CONSTRUIDA (m2) LICENCIA 66001-1-24-3535	ÁREA POR REVALIDAR
S3	1,841.98	0.00
S2	5,230.85	149.55
S1	5,772.18	149.55
P1	5,379.98	41.80
MZ	424.97	0.00
P2	4,806.15	0.00
P3	2,847.26	0.00
MZ P3	393.84	0.00
P4	1,423.04	13.36
P5	2,804.27	0.00
P6	1,423.04	0.00
P7	1,423.04	0.00
P8	1,423.04	0.00
P9	1,423.04	0.00
P10	1,423.04	0.00
P11	830.94	0.00
TOTAL SIN SOTANOS	26,025.65	55.16
TOTAL INCLUYE SOTANOS	38,870.66	354.26



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536  
TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

% REVALIDAR		
	ÁREA	%
ÁREA LICENCIA	38870.66	100%
ÁREA CONSTRUIDA	38516.40	99.09%
ÁREA PENDIENTE	354.26	0.91%

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en la Unidad de Actuación Urbanística 6 Plan Parcial La Malicia – La Paz – Decreto 793 de 2020. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

**Artículo 2°** 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 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 3°** 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 **ARQ. FELIPE MEJIA LAMPREA, con matrícula profesional N° A66082002-10010248.**

**Artículo 4°** 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: **COMBINADO, PÓRTICOS Y MUROS DE CONCRETO.**

**Artículo 5°** De acuerdo al Artículo 7° 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 6°** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 7°** 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 el **ING. CIVIL JULIAN ALZATE LLANO, con matrícula profesional N° 17202169244CLD,** quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se hayan realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.1.3.6.5, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales,



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536  
TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

**Artículo 8°** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

**Artículo 9°** 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 10°** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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 11°** 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.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536  
TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

- Artículo 12°** 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 13°** 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 14°** 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 su uso, sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>, 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 15°** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
- Artículo 16°** 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 figure 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 dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital 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 17°** 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 18°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 19°** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536

TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

**Artículo 20°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

**Artículo 21°** Se debe dar cumplimiento al artículo 141 del Acuerdo 18 de 2000. Separación entre estructuras adyacentes: la separación mínima de los linderos laterales en lotes sin construir debe ser igual al 1% de su altura total o del 15% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.

**Artículo 22°** 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 2.2.6.1.2.3.3 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 23°** 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 24°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

**Artículo 25°** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

**Artículo 26°** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.

En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

**Artículo 27°** 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 28°** 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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION 66001-1-250536

TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

**Artículo 29°** 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, el cual establece:

*"ARTICULO 2.2.6.12.3.9 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 Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en diciembre 01 de 2025

  
**ORLANDO BEDOYA GIRALDO**  
Curador Urbano 1

