

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
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 EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GUSTAVO ADOLFO LOZANO RENDON	CC 94364622

Solicitó **Licencia Urbanística de Construcción** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **VEREDA CERRITOS -LOTE LABRADOR CANADA LOTE No 15**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000010011000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-257868**.

- 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 quedo radicado en legal y debida forma de fecha junio 20 del 2025. con el número **66001-1-25-0422**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	GUSTAVO ADOLFO LOZANO RENDON	6320259784QND
Arquitecto	MAURICIO OLARTE FLOREZ	A63052000-89001498
Ing. Civil Diseñador Estructural	JOHN JAIRO GOMEZ CASTAÑO	17202-31911
Diseñador de elementos no estructurales	JOHN JAIRO GOMEZ CASTAÑO	17202-31911
Ing. Civil Geotecnista	RAMON ANIBAL OSPINA PATIÑO	17202-30185CLD
Revisor Independiente	FABIAN LEANDRO OROZCO GONZALEZ	66202-368621

- E. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1., la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **26 de junio de 2025**



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- F. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- G. Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.3.1 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.
- H. 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°00381 del **31 de octubre de 2025**.
- I. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **28 de julio de 2025**, notificada el **29 de julio de 2025**.
- J. Que de acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 2, del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, y mediante Resolución N° 66001-1-25-3992 de abril 28 de 2025, se aprueba el plano general del proyecto de Construcción por Etapas
- K. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **el artículo 387 del Acuerdo 23 de 2006** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- L. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **03 de diciembre de 2025**, comunicada el **03 de diciembre de 2025**.
- M. Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **20 de enero de 2026**
- N. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA** a la segunda etapa de la Construcción por Etapas (Resolución N° 66001-1-25-3992) denominada "ETAPA 15" para el proyecto "**NEBO MALABAR**", ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **VEREDA CERRITOS -**

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

LOTE LABRADOR CANADA LOTE No 15, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **66001000200000010011000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-257868**, constante de un área superficial de **139690.55 M²**, para la construcción de **70 VILLAS DE UN PISO, PORTERÍA Y ZONA SOCIAL "NEBO"** con un área total construida de **20000 m²**, así:

Descripción	Área	Área total
AREA LOTE ENGLOBADO		139.690,55 m2
AREA PRIVADA		
ÁREA LOTE 70 VILLAS	107.417,00 m2	
ÁREA TOTAL		107.417,00 m2
ÁREA COMÚN		
ÁREA LOTE ZONA SOCIAL	2.221,40 m2	
ÁREA LOTE PORTERIA	715,20 m2	
ÁREA TOTAL		2.936,60 m2
ÁREA ANDÉN	4.541,75 m2	
ÁREA ZONA VERDE	4.518,47 m2	
ÁREA VÍA INTERNA	13.799,13 m2	
ÁREA TOTAL		22.859,35 m2
ÁREA TOTAL PROYECTO NEBO SIN ÁREA DE CESIÓN		133.212,95 m2
ÁREA ESPACIO PUBLICO (CESIÓN VÍAL)		
ÁREA RETIRO VIAL VIA POT NACIONAL	6477.60	
ÁREA BERMA (1.400,50 m ²)		
ÁREA AMOBLAMIENTO (485,00 m ²)		
ÁREA ANDÉN (970,50 m ²)		
ÁREA ANTEJARDÍN (3.621,60 m ²)		
ÁREA TOTAL		6.477,60 m2
AREA TOTAL LOTE		139.690,55 m2

VILLAS	AREA VILLA	
VILLA 1	255.00	m2
VILLA 2	315.00	m2
VILLA 3	255.00	m2
VILLA 4	315.00	m2
VILLA 5	315.00	m2

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0422
6
NUEVA

VILLA 6	315.00	m2
VILLA 7	315.00	m2
VILLA 8	315.00	m2
VILLA 9	255.00	m2
VILLA 10	255.00	m2
VILLA 11	315.00	m2
VILLA 12	315.00	m2
VILLA 13	315.00	m2
VILLA 14	255.00	m2
VILLA 15	255.00	m2
VILLA 16	255.00	m2
VILLA 17	255.00	m2
VILLA 18	255.00	m2
VILLA 19	315.00	m2
VILLA 20	255.00	m2
VILLA 21	255.00	m2
VILLA 22	255.00	m2
VILLA 23	315.00	m2
VILLA 24	315.00	m2
VILLA 25	315.00	m2
VILLA 26	255.00	m2
VILLA 27	255.00	m2
VILLA 28	255.00	m2
VILLA 29	255.00	m2
VILLA 30	255.00	m2
VILLA 31	255.00	m2
VILLA 32	255.00	m2
VILLA 33	255.00	m2
VILLA 34	255.00	m2
VILLA 35	255.00	m2
VILLA 36	255.00	m2
VILLA 37	255.00	m2
VILLA 38	255.00	m2
VILLA 39	255.00	m2
VILLA 40	255.00	m2
VILLA 41	315.00	m2
VILLA 42	315.00	m2
VILLA 43	315.00	m2

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0422
6
NUEVA

VILLA 44	255.00	m2
VILLA 45	255.00	m2
VILLA 46	255.00	m2
VILLA 47	255.00	m2
VILLA 48	255.00	m2
VILLA 49	255.00	m2
VILLA 50	255.00	m2
VILLA 51	255.00	m2
VILLA 52	255.00	m2
VILLA 53	255.00	m2
VILLA 54	315.00	m2
VILLA 55	315.00	m2
VILLA 56	315.00	m2
VILLA 57	315.00	m2
VILLA 58	315.00	m2
VILLA 59	315.00	m2
VILLA 60	315.00	m2
VILLA 61	315.00	m2
VILLA 62	315.00	m2
VILLA 63	315.00	m2
VILLA 64	315.00	m2
VILLA 65	315.00	m2
VILLA 66	315.00	m2
VILLA 67	315.00	m2
VILLA 68	315.00	m2
VILLA 69	315.00	m2
VILLA 70	315.00	m2
AREA TOTAL	19830.00	m2
PORTERIA	146.60	m2
SALON SOCIAL	23.40	m2
TOTAL	20000.00	m2

VILLAS	AREA	UNIDADES	AREA TOTAL POR TIPO
Tipo 1	255,00 m2	37	9.435,00 m2
Tipo 2	315,00 m2	33	10.395,00 m2
TOTAL		70	19.830,00 m2

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- Artículo 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.
- Artículo 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.
- Artículo 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.
- 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.13.6.5 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: **MUROS DE MAMPOSTERIA REFORZADA.**

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.15.1 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 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-25-0422
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

- Artículo 12º** 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 13º** 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 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 14º** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
- Artículo 15º** 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 16º** 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 17º** 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 18º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 19º** 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 1.5% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.
- Artículo 20º** 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 21º** 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° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD 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 22º 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 23º 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 DECRETO NÚMERO_1077_de 2015 Hoja N°. 438 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 24º 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.

Artículo 25º 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 fideicomiso 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 26º Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 27º Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

Artículo 28º 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:

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4406

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0422
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

"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 enero 27 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

