

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO (D) DE LA CIUDAD DE PEREIRA, EL ARQ. JUAN DIEGO RESTREPO CALLE, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y LA RESOLUCIÓN N° 011223 DE DICIEMBRE 3 DE 2025,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
CUPULA S.A.	NIT 800053619-8
Rep. Legal: JUAN JOSE TORRES HERNANDEZ	CC 98493270

Solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso LOTE MATRIZ GALICIA de Alianza Fiduciaria S.A., **Licencia Urbanística de Urbanización y de Construcción** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **LOTE 4 LA LIBERTAD**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040097000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-109154**.

- B. Que a petición del solicitante, el proyecto se radica en incompleto el día 26 de junio de 2025.
- C. 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.
- D. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha –junio 27 del 2025 con el número 66001-1-25-0458.
- E. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	JUAN JOSE TORRES HERNANDEZ	0570245416ANT
Constructor	JUAN JOSE TORRES HERNANDEZ	0570245416ANT
Arquitecto	CATALINA TORRES GOMEZ	A27342012-1036628805
Ing. Civil Diseñador Estructural	CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875ANT
Diseñador de elementos no estructurales	CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875ANT
Ing. Civil Geotecnista	JOHN HENRY MORA GALVIS	1720234109CLD
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	DANILO ESCOBAR VEGA	01-1239
Revisor Independiente	MANUEL JOSE LOPEZ DAZA	011037-0582947ANT

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
 ESTRATO 3
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- F. 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 **07 de julio de 2025**
- G. 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.
- H. 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.
- I. 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° **00397 del 06 de noviembre de 2025**.
- J. Según lo establecido en el Decreto de modificación del Plan Parcial, las cargas urbanísticas derivadas del proceso se presentan en el siguiente cuadro:

UNIDADES	USOS	METROS CUADRADOS CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS	Participación Aprovechamientos y Cargas	CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL (Indexado a Dic. 2021)	CARGAS ADICIONALES DE BOMBEO	TOTAL CARGAS A ASUMIR (Diciembre de 2021)
UAU 1*	RESIDENCIAL	80.000,00	828	48,46%	\$ 1.414.465.888		\$ 1.414.465.888
	COMERCIO Y SERVICIOS	403					
UAU 2	RESIDENCIAL	36.000	400	24,79%	\$ 723.511.225		\$ 723.511.225
	COMERCIO Y SERVICIOS	2.666					
UAU 3	RESIDENCIAL	9.200	100	5,82%	\$ 169.795.170		\$ 169.795.170
	COMERCIO Y SERVICIOS	250					
UAU 4	RESIDENCIAL	30.912	336	17,45%	\$ 509.385.511	\$ 24.805.916	\$ 534.191.427
	COMERCIO Y SERVICIOS	0					
UAU 5*	RESIDENCIAL		0	3,49%	\$ 101.877.102		\$ 101.877.102
	COMERCIO Y SERVICIOS	2.910					
TOTALES		162.341	1.664	100,0%	\$ 2.919.034.896	\$ 24.805.916	\$ 2.943.840.813



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-25-0458
ESTRATO	3
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

Cabe aclarar que las cargas correspondientes al plan parcial por cada unidad serán pagadas conforme a la liquidación de cargas que para el caso realice la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, una vez que el promotor lo solicite.

De igual manera las unidades deberán cumplir con lo estipulado en la viabilidad expedida por la empresa Aguas y Aguas de Pereira, anexa al presente documento.

- K.** Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **22 de agosto de 2025**, notificada el **22 de agosto de 2025**.
- L.** Que mediante Resolución N° 010978 de noviembre 25 de 2025, expedida por la secretaria de Vivienda Social del municipio de Pereira, se acepta la solicitud de compra de Derechos Fiduciarios en la suma de QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$524.133.599), valor transferido el día 4 de diciembre de 2025 en la cuenta corriente 121017822 del Fondo de Inversión Colectiva 1525 del Patrimonio Autónomo **FC – MUNICIPIO DE PEREIRA MATRIZ** de FIDUCIARI DAVIBANK S.A.
- M.** Que mediante oficio del 27 de octubre de 2025, el representante legal suplente de CUPULA S.A., certifica que la Unidad de Actuación 4 del Plan Parcial Nueva Galicia ha cumplido con la compensación del área de espacio público conforme a lo establecido en el **artículo 7 del Decreto 0966 de 2022**, en atención a las obligaciones urbanísticas correspondientes. Además certifica, que las Unidades de Actuación Urbanística N° 2 y 4 del Plan Parcial Nueva Galicia, pertenecen al mismo propietario y desarrollador urbanístico. La obligación de 1110.20 m² de Espacio Público fue cumplida mediante la entrega de los lotes destinados a espacio público al Municipio de Pereira, como parte del desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación No. 2.
- N.** Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **el Plan Parcial Nueva Galicia – Decreto 350 de 2013 modificado por los Decretos 966 de 2022 y 1366 de 2022**, y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- O.** 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 **11 de diciembre de 2025**, comunicada el **11 de diciembre de 2025**.
- P.** Que el solicitante acredita los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **22 de diciembre de 2025**
- Q.** Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0458
3
NUEVA

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** para la **UNIDAD DE ACTUACION 4 NUEVA GALICIA**, con un área a licenciar de **26714,92** m², ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **LOTE 4 LA LIBERTAD**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040097000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-109154**, así:

CUADRO DE ÁREAS UNIDAD DE ACTUACION 4 NUEVA GALICIA (m ²)		
CUADRO DE ÁREAS URBANISMO		
ÁREA BRUTA LOTE		26,714.92
ÁREA NETA (ÁREA BRUTA - CESIÓN VIAL - CESION ESPACIO PÚBLICO EN SUELO DE PROTECCIÓN - CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 2 EN SUELO DE PROTECCIÓN)		20,522.85
CESIÓN VIAL		1,359.27
CESIÓN ESPACIO PUBLICO EN SUELO DE PROTECCIÓN		2,749.56
CESIÓN ESPACIO PUBLICO 2 EN SUELO DE PROTECCIÓN		2,083.24
ÁREA ÚTIL A URBANIZAR (ÁREA NETA - CESIÓN ESPACIO PÚBLICO- CESIÓN ESPACIO PÚBLICO 2 - CESIÓN EQUIPAMIENTO)		13,291.85
CESIÓN ESPACIO PUBLICO		1,289.67
CESIÓN ESPACIO PUBLICO 2		1,066.42
CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO		4,874.91
ÁREA UTIL DESTINADA A VIVIENDA (ÁREA UTIL A URBANIZAR - VÍAS LOCALES)		7,072.77
VIAS LOCALES (se asume un % del ANU para vías locales y parqueaderos)		6,219.08
ÁREA OCUPACIÓN PERMITIDO	70%	9,304.30
ÁREA OCUPACIÓN PROPUESTO	34%	4,571.20



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
 ESTRATO 3
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR NORMA (INDICE DE CONSTRUCCION X AREA BRUTA)	5.6	149,603.55
ÁREA CONSTRUIDA PROPUESTA DEL PROYECTO		36,151.95
ÁREA CONSTRUIDA PROPUESTA DESTINADA AL USO RESIDENCIAL		25,175.54
ÁREA CONSTRUIDA PROPUESTA DESTINADA A PARQUEADEROS Y ZONAS COMUNES		10,976.41
ÁREA DE CERRAMIENTO PROYECTO		12,963.83

DOTACIÓN PARQUEADEROS		
PARQUEADEROS REQUERIDOS		
TOTAL PARQUEADEROS REQUERIDOS		404
parqueaderos privados requeridos	336 parq./1viv.	336
parqueaderos visitantes requeridos	336 parq./5viv.	68

ÁREA DE CESIÓN

CON BASE EN EL APROVECHAMIENTO DEL PROYECTO

1. ESPACIO PÚBLICO =		
Residencial:	4,20 m ² /habitante x 3,57habitantes/vivienda x 336 viviendas	
	5,037.98 m ²	
En Total		5,037.98 m²
En terreno	3.967,02 m ²	

PONDERACIÓN DE TERRENO EN ESPACIO PÚBLICO

Área bruta	Área equivalente	%
------------	------------------	---



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Entregada en terreno 1:1 Pendiente menor al 40%	2,356.09	2,356.09	59%
Entregada en terreno 3:1 Pendiente mayor al 40%	4,832.80	1,610.93	41%
	7,188.89	3,967.02	

Nota: La UAU 4 deberá compensar el área faltante a la UAU 2 las cuales son del mismo propietario, según el decreto N°0966 del 2022 Plan Parcial Nueva Galicia

2.EQUIPAMIENTO =

Residencial: 4m²/habitante x 3,57habitantes/vivienda x 336 viviendas
4,798.08 m²

En terreno 4.874,91
m²

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.16 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. (...)"

Artículo 2º Conceder Licencia de Construcción modalidad OBRA NUEVA para la **UNIDAD DE ACTUACION 4 NUEVA GALICIA**, con un área a licenciar de **26714,92 m²**, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **LOTE 4 LA LIBERTAD**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040097000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-109154**, para la construcción de 4 TORRES DE APARTAMENTOS (336 unds de vivienda), 2 TORRES DE 10 PISOS Y 2 TORRES DE 11 PISOS, PORTERIA ZONAS SOCIALES Y con un área total construida de 36151.95 m².

CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCION

TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA 336

PRIMERA ETAPA	ETAPA A LICENCIAR
AREA A URBANIZAR 3,635.28	

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
 ESTRATO 3
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 1	1,658.58	
PARQUEADEROS REQUERIDOS	96	
Parqueaderos privados	80	
Parqueaderos Visitantes	14	
Parqueaderos Movilidad Reducida (2% del total de parqueaderos)	2	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 1	96	
Parqueaderos Privados para E1 en E1	80	
Parqueaderos Visitantes para E1 en E1	14	
Parqueaderos Movilidad Reducida para E1 en E1	2	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS	73	
Parqueaderos Privados para E2 en E1	58	
Parqueaderos Visitantes para E2 en E1	14	
Parqueaderos Visitantes para E3 apartamentos en E1	1	
NUMERO DE VIVIENDAS	80	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	10,683.08	
Area total construida torre 1	5,998.37	
Area total construida sotanos	3,619.37	
Area total construida edificio parqueadero	1,065.34	
ÁREA LIBRE TOTAL	1,976.70	

SEGUNDA ETAPA		ETAPA A LICENCIAR
AREA A URBANIZAR	3,140.35	
AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 2	615.65	
PARQUEADEROS REQUERIDOS	96	
Parqueaderos privados	80	
Parqueaderos Visitantes	14	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
 ESTRATO 3
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Parqueaderos Movilidad Reducida	2	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 2	96	
Parqueaderos Privados para E2 en E1	58	
Parqueaderos Privados para E2 en E2	22	
Parqueaderos Visitantes para E2 en E1	14	
Parqueaderos Movilidad Reducida para E2 en E2	2	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS	73	
Parqueaderos Privados para E3 apartamentos en E2	69	
Parqueaderos Movilidad Reducida para E3 apartamentos en E2	2	
Parqueaderos Movilidad Reducida para E4 en E2	2	
NUMERO DE VIVIENDAS	80	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	7,571.83	
Area total construida torre 2	5,998.37	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	1,573.46	
ÁREA LIBRE TOTAL	2,524.70	

TERCERA ETAPA APARTAMENTOS		
AREA A URBANIZAR	1,586.82	
AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 3 APARTAMENTOS	599.69	
PARQUEADEROS REQUERIDOS	106	ETAPA A LICENCIAR
Parqueaderos privados	88	
Parqueaderos Visitantes	16	
Parqueaderos Movilidad Reducida	2	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 3 APARTAMENTOS	106	
Parqueaderos Privados para E3 apartamentos en E2	69	
Parqueaderos Privados para E3 apartamentos en E3 parqueaderos	19	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
 ESTRATO 3
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Parqueaderos Visitantes para E3 apartamentos en E1	1	
Parqueaderos Visitantes para E3 apartamentos en E3 parqueaderos	15	
Parqueaderos Movilidad Reducida para E3 apartamentos en E2	2	
NUMERO DE VIVIENDAS	88	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	6,589.40	
Area total construida Torre 3	6,589.40	
ÁREA LIBRE TOTAL	987.13	
TERCERA ETAPA PARQUEADEROS		
AREA A URBANIZAR	1,563.44	ETAPA A LICENCIAR
AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 3 PARQUEADEROS	1,063.79	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS	144	
Parqueaderos Privados para E3 apartamentos en E3 parqueaderos	19	
Parqueaderos Visitantes para E3 apartamentos en E3 parqueaderos	15	
Parqueaderos Privados para E4 en E3 parqueaderos	94	
Parqueaderos Visitantes para E4 en E3 parqueaderos	16	
NUMERO DE VIVIENDAS	0	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	4,474.86	
Area construida total	4,474.86	
ÁREA LIBRE TOTAL	499.65	
CUARTA ETAPA		
AREA A URBANIZAR	3,365.79	ETAPA A LICENCIAR
AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 4	633.49	



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

PARQUEADEROS REQUERIDOS	106	
Parqueaderos privados	88	
Parqueaderos Visitantes	16	
Parqueaderos Movilidad Reducida	2	
PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 4	112	
Parqueaderos Privados para E4 en E3 parqueaderos	94	
Parqueaderos Visitantes para E4 apartamentos en E3 parqueaderos	16	
Parqueaderos Movilidad Reducida para E4 en E2	2	
NUMERO DE VIVIENDAS	88	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	6,832.78	
Area total construida torre 4	6,589.40	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	243.38	
AREA LIBRE TOTAL	2,732.30	

AREA TOTAL LIBRE	8,720.48
AREA TOTAL CONSTRUIDA	36,151.95

CUADRO DE ÁREAS RESUMEN	
ÁREA A LICENCIAR URBANISMO	26,714.92
ÁREA A LICENCIAR CONSTRUCCION	36,151.95
ÁREA TOTAL A LICENCIAR	62,866.87

Artículo 3º La presente licencia, tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) 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 4º 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 5º 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 6º 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 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.1.3.6.5 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.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: **MUROS DE CONCRETO (TORRE) – PÓRTICOS DE CONCRETO (PARQUEADERO).**

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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** 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 12º** 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 13º** 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 14º** 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 15º** 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 16º** 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 17º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 18º** 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 19º** 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 Plan de Ordenamiento Territorial. 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 20º** 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 21º** 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 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 NÚME-



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

RO_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 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 28º 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 me-



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4357

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0458
ESTRATO 3
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

diante 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 29º 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 30º 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 31º 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 diciembre 26 del 2025

JUAN DIEGO RESTREPO C.

JUAN DIEGO RESTREPO CALLE
Curador Urbano 1 (D)