

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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
FORTAL S.A.S	NIT 900941918-8
Rep. Legal: GIOVANY ALBERTO JIMENEZ	CC 98561476

Solicitó ante este Curador, modificación de la Resolución N° 66001-1-22-2278 Licencia **Urbanística de Urbanización y de Construcción de julio 25 2022**, modificada mediante Resolución N° 66001-1-24-3446 de mayo 28 de 2024, el predio que se interviene en esta modificación es el lote (s) identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010003000000010266000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-250413**.

- B. Que a petición del solicitante, el proyecto se radica en incompleto el día 16 de mayo 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 18 del 2025** con el número **66001-1-25-0322**.
- E. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	MATEO BALDERRAMA ALZATE	A178162023-1143863665
Constructor	RAMON ANIBAL OSPINA PATIÑO	17202-30185CLD
Arquitecto	CATALINA ANDREA PUERTA ANGEL	A05012003-42134066
Ing. Civil Diseñador Estructural	MATEO FRANCO MORALES	141037-0529381
Diseñador de elementos no estructurales	MATEO FRANCO MORALES	141037-0529381
Ing. Civil Geotecnista	RAMON ANIBAL OSPINA PATIÑO	17202-30185CLD

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	JOSE GERARDO ARBELAEZ OSORIO	01-2921
Revisor Independiente	JOHN ALEXANDER VASQUEZ	66202152137RIS

- F. 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 **24 de junio de 2025**
- 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.
- H. Que de acuerdo con el artículo 69 de la resolución nacional 664 de septiembre de 2012, mediante la cual se modifica el Macroproyecto de interés social nacional "ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo" ubicado en la zona sur occidental del Municipio de Pereira, las cargas urbanísticas asignadas a cada una de las unidades de actuación urbanística, son las siguientes:

CARGAS POR UNIDAD DE EJECUCION		
UE	% REPARTO	VALOR CARGA \$/UE
3	12,84%	3.886.267.074
4	11,00%	3.329.356.528
5	4,50%	1.362.009.489
6	2,77%	837.738.880
7	11,62%	3.518.503.295
8	13,68%	4.140.508.845
9	11,10%	3.359.623.405
10	5,10%	1.543.610.754
11	7,00%	2.118.681.427
12	6,20%	1.876.546.407
13A-UG1	9,27%	2.807.800.943
13A-UG2	0,60%	181.148.448
13B-UG1	3,52%	1.064.247.132
13B-UG2	0,82%	249.079.116
	<b>100,00%</b>	<b>\$30.275.121.741</b>

- 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**.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

**RESOLUCION N° 66001-1-25-4348**

**(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)**

RADICACION 66001-1-25-0322  
 ESTRATO 4  
 TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- J. Que los documentos cumplen con lo establecido en la Unidad de Ejecución 8 del Plan Parcial Macro proyecto de vivienda Gonzalo Vallejo – Decreto 664 de 2012y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- K. 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 **30 de octubre de 2025**, comunicada el **30 de octubre de 2025**.
- L. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **16 de diciembre de 2025**
- M. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

### RESUELVE

**Artículo 1º** Modificar la Licencia de Urbanización aprobada en la Resolución N° 66001-1-22-2278 Licencia **Urbanística de Urbanización y de Construcción de julio 25 2022**, del proyecto de interés social FORTAL DE CONDINA, ubicado en el PLAN PARCIAL MACRO PROYECTO DE VIVIENDA GONZALO VALLEJO UNIDAD DE EJECUCIÓN 8, SECTOR VEREDA SAN JOAQUÍN, identificado con la Ficha Catastral No. **660010000000000102660000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-250413 (matricula abierta con base al folio 290-148080)**, en un **área 286.17 m²**, correspondiente al **área comercial** ubicada en el folio de matrícula mencionado, quedando de la siguiente manera :

PROYECTO FORTAL DE CONDINA  
 CUADRO DE ÁREAS URBANISMO ETAPAS 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 (PUG)

Etapa	Área Bruta/m²	Suelo de Protección/m²	Área Neta/m²	Espacio público/m²	Equipamiento/m²	Vía de acceso/m²	Área Útil/m²	Área de Locales /m²	Área de Ocupación Torre tipo 1/m²	Área de Ocupación Torre tipo 2/m²	Áreas comunes (vías internas, parqueaderos, andenes, zonas verdes, portería, administración, basuras, piscinas, zona social)/m²
8	9.872,90		9.872,90	2.455,42	1.935,48	1.809,43	3.672,57		568,04		3.104,53
9	19.411,12	12.263,62	7.147,50				7.147,50			570,48	6.577,02



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION		66001-1-25-0322			
ESTRATO		4			
TIPO DE SOLICITUD		MODIFICACIÓN			
10	2.695,40	2.695,40	2.695,40	570,48	2.124,92
11	2.310,20	2.310,20	2.310,20	570,48	1.739,72
12	1.404,28	1.404,28	1.404,28	570,48	833,80
13	1.704,49	1.704,49	1.704,49	570,48	1.134,01
ÁREA AMPLIADA Y MODIFICADA					
14	286,17	286,17	286,17	173,47	112,70
<b>Total</b>	<b>37.684,56</b>	<b>12.263,62</b>	<b>25.420,94</b>	<b>2.455,42</b>	<b>1.935,48</b>
				<b>1.809,43</b>	<b>19.220,61</b>
				<b>173,47</b>	<b>568,04</b>
				<b>2.852,40</b>	<b>15.626,70</b>

CUADRO DE PARQUEADEROS ETAPAS 8, 9, 10, 11, 12 Y 13	
Número de viviendas	576
Parqueaderos exigidos por la norma para residentes (1 cada 3 viv)	192
Parqueaderos exigidos por la norma para visitantes (1 casa 10 viv)	57,6
Parqueaderos totales exigidos	249,60
Parqueaderos propuestos para residentes	576
Parqueaderos propuestos para visitantes	57
Parqueaderos totales propuestos	633
CUADRO DE PARQUEADEROS ETAPA 14	
Número de locales	7
Parqueaderos exigidos por la norma para locales C1 y S1	0
Parqueaderos propuestos para locales C1 y S1	3
CUADRO DE PARQUEADEROS P,R	
Número de viviendas	576
Parqueaderos totales exigidos	249,60
Parqueaderos PMR exigidos (2%)	4,99
Parqueaderos propuestos para PMR	5

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. (...)"*

### Artículo 2º

Modificar la Licencia de Construcción aprobada en la Resolución N° 66001-1-22-2278 Licencia Urbanística de Urbanización y de Construcción de julio 25 2022, y modificada mediante Resolución N° 66001-1-24-3446 de mayo 28 de 2024 del proyecto de interés social FORTAL DE CONDINA, ubicado en el PLAN PARCIAL MACRO PROYECTO DE VIVIENDA GONZALO VALLEJO UNIDAD DE EJECUCIÓN 8, SECTOR VEREDA SAN JOAQUÍN, identificado con la Ficha Catastral No. **660010000000000102660000000000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-250413 (matricula abierta con base al folio 290-148080)**, en el sentido de ampliar



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

**260.97 m<sup>2</sup>, correspondientes a una EDIFICACIÓN DE COMERCIO Y/O SERVICIOS DE UN PISO Y MEZZANINE ubicada en el folio de matrícula mencionado, así:**

ETAPA 14 CUADRO GENERAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS LOCALES		
Descripción	Primer piso Área/M <sup>2</sup>	Mezanine Área/M <sup>2</sup>
Local 1	24.78	12.50
Local 2	24.78	12.50
Local 3	24.78	12.50
Local 4	24.78	12.50
Local 5	24.78	12.50
Local 6	24.78	12.50
Local 7	24.78	12.50
<b>Total área construida</b>	<b>173.47</b>	<b>87.50</b>
<b>TOTAL</b>	<b>260.97</b>	

NOTA: LAS TORRES NO SON INTERVENIDAS EN ESTA SOLICITUD

**Artículo 3º** La presente Resolución no modifica la vigencia de la Resolución N° 66001-1-22-2278 de julio 25 de 2022. 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 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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.1.5.1.2 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 CARGA 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.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- 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 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 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 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.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- 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 a 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 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.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION	66001-1-25-0322
ESTRATO	4
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

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 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.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4348

(MODIFICACIÓN RESOLUCIÓN N.º 66001-1-22-2278 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO Y DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA DE JULIO 25 DE 2022, MODIFICADA MEDIANTE LA RESOLUCIÓN N.º 66001-1-24-3446 DE MAYO 28 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0322  
ESTRATO 4  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

**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 2.2.6.12.3.3 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 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 2.2.6.11.2 – 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 2.2.6.12.3.9 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, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en diciembre 22 del 2025

**JUAN DIEGO RESTREPO C.**

JUAN DIEGO RESTREPO CALLE  
Curador Urbano 1 (D)