

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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
LAURA CAROLINA CAICEDO VIDALES	29111526

Solicitó ante este Curador, modificación a la **Resolución N° 66001-1-24-3392 Licencia Urbanística de Construcción expedida el 03 de mayo de 2024**, en el (los) lote (s) denominado(s) **CONDominio FORESTA CASAS CAMPESTRES P.H. ETAPA 3 LOTE 35 – CORREGIMEINTO CERRITOS**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **66001000100000002119800000035**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-223584**.

- 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 18 del 2025. con el número **66001-1-25-0412**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	JUAN DAVID RENDON FUENTES	A25872015-1116255974
Arquitecto	JUAN DAVID RENDON FUENTES	A25872015-1116255974
Ing. Civil Diseñador Estructural	MARIA CAMILA VILLADA MORENO	051037-0542514CLD
Diseñador de elementos no estructurales	MARIA CAMILA VILLADA MORENO	051037-0542514CLD
Ing. Civil Geotecnista	CAMILO ANDRES COY CUBIDES	15202-316038BYC

- 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 **24 de junio de 2025**

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- 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 se hicieron parte del trámite.
- G. Que la señora María Daniela Ospina, obrando como representante legal de Foresta Casas Campestres P.H., se hizo parte en el procedimiento administrativo y presentó como observaciones las siguientes:

"(...) Manifestamos nuestro desacuerdo con la licencia de construcción inicial No. 66001-1-24-3392 expedida el día 03 de mayo de 2024 por ustedes, dado que la misma no se ajusta a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus anexos, particularmente en lo relacionado con los planos arquitectónicos aprobados desde la constitución del condominio.

Resulta de especial preocupación para la Asamblea y para la administración de Foresta Campestre que se haya otorgado dicha licencia a la señora Laura Carolina Caicedo, propietaria de la casa N.º 35, sin haberse tenido en cuenta las limitaciones, requisitos y obligaciones previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios.

En este sentido, solicitamos a esta entidad se nos informe con claridad cuáles fueron los criterios técnicos y jurídicos que se tuvieron en cuenta para el otorgamiento de la licencia inicial, y si dentro del proceso actual de modificación se está verificando la compatibilidad del proyecto con el reglamento de propiedad horizontal

En este sentido, se requiere que toda licencia, autorización o modificación que se conceda esté en consonancia con los planos arquitectónicos iniciales del condominio y lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH), garantizando así la uniformidad, la armonía estética y el cumplimiento de las normas de convivencia que rigen en la copropiedad.(...)"

- H. Que, al respecto, vale la pena señalar que sobre la naturaleza, responsabilidad y competencia del Curador Urbano, el Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

*"ARTICULO 2.2.6.6.11 Curador urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.
(Decreto 1469 de 2010, art. 73)*

*ARTICULO 2.2.6.6.12 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.
(Decreto 1469 de 2010, art. 74)*

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

ARTICULO 2.2.6.6.13 Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública. (Decreto 1469 de 2010, art. 75)

ARTICULO 2.2.6.6.14 Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. (...)"(Subrayado y resaltado fuera de texto)

- I. Que, por otra parte, la Resolución 1025 de 2021, que modifica la Resolución 0462 de 2017, dispone en su artículo 5, parágrafo 9, lo siguiente:
- " Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos. "*
- J. Que, conforme a las normas pretrascritas, el Curador Urbano sólo tiene como competencia funcional la verificación de cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción vigentes respecto de un proyecto sometido a su consideración a través de la radicación formal correspondiente y, en lo atinente a propiedad horizontal, para la expedición de la licencia de construcción, en modalidades como la de ampliación y modificación, su obligación es requerir copia del acta del órgano competente que autorice la ejecución de las obras, lo cual se aporta debidamente por parte del solicitante de licencia.
- K. Que, por contraste, no es competencia del Curador Urbano la verificación del cumplimiento de normas privadas de propiedad horizontal porque, además, la licencia no constituye patente de curso para desatenderlas. Así, su incumplimiento ha de ser eventualmente sancionado en los términos propios del régimen de propiedad horizontal correspondiente, independientemente de los derechos otorgados conforme a la licencia urbanística otorgada.
- L. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **24 de julio de 2025**, notificada el **25 de julio de 2025**.
- M. 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,



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- N. Que de conformidad con el párrafo 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 **30 de octubre de 2025**, comunicada el **30 de octubre de 2025**.
- O. Que el solicitante acredite los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **12 de diciembre de 2025**
- P. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

- Artículo 1º** Modificar la **Resolución N° 66001-1-24-3392 Licencia Urbanística de Construcción expedida el 03 de mayo de 2024**, al predio ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **CONDominio FORESTA CASAS CAMPESTRES P.H. ETAPA 3 LOTE 35 – CORREGIMIENTO CERRITOS**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **66001000100000002119800000035**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-223584**, constante de un área superficial de **1501.27 M²**, para la **AMPLIACIÓN con un área de 55.06m² de una VIVIENDA CAMPESTRE DE UN PISO**.
- Artículo 2º** La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución N° 66001-1-24-3392 Licencia Urbanística de Construcción expedida el 03 de mayo de 2024**. 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION	66001-1-25-0412
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

Artículo 6º El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Artículo 7º De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor debe cumplir lo indicado en después de A.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 MAMPOSTERIA PARCIALMENTE 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 12º** La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el que lo sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental
- Artículo 13º** Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.
- Artículo 14º** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 3.000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento.
- Artículo 15º** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
- Artículo 16º** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 17º** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- Artículo 18º** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.
- Artículo 19º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 20º** Se debe dar cumplimiento al numeral A.6.5 de NSR-10 (Ley 400 de 1997) que define la separación entre estructuras adyacentes por consideraciones sísmicas
- Artículo 21º** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 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 22º** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Artículo 23º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Artículo 24º** La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa (Artículo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).
- Artículo 25º** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, el cual establece:

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

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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4346

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-24-3392 LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE MAYO 3 DE 2024)

RADICACION 66001-1-25-0412
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 19 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

