

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

### RESOLUCIÓN N° 000133

Por medio de la cual se concede REVALIDACIÓN a la Resolución N° 66001-1-20-1056 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 18 de agosto de 2020

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que el Curador Urbano Primero de Pereira expidió la **Resolución N° 66001-1-20-1056 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 18 de agosto de 2020**, con una vigencia de 36 meses.
- B. Que con ocasión a lo anterior el interesado ha solicitado Revalidación de la **Resolución N° 66001-1-20-1056 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 18 de agosto de 2020**, dentro de los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015, para la ETAPA G del proyecto de vivienda de Interés social "MIRADOR DE LLANO GRANDE", ubicado en el Plan Parcial La Reina, en los predios identificados con las siguientes matriculas inmobiliarias:

MANZANA 24	MANZANA 25	MANZANA 26	MANZANA 27	MANZANA 28	MANZANA 29
290-250976	290-251002	290-251027	290-251047	290-251067	290-251093
290-250977	290-251003	290-251028	290-251048	290-251068	290-251094
290-250978	290-251004	290-251029	290-251049	290-251069	290-251095
290-250979	290-251005	290-251030	290-251050	290-251070	290-251096
290-250980	290-251006	290-251031	290-251051	290-251071	290-251097
290-250981	290-251007	290-251032	290-251052	290-251072	290-251098
290-250982	290-251008	290-251033	290-251053	290-251073	290-251099
290-250983	290-251009	290-251034	290-251054	290-251074	290-251100
290-250984	290-251010	290-251035	290-251055	290-251075	290-251101
290-250985	290-251170	290-251036	290-251056	290-251076	290-251102
290-250986	290-251011	290-251037	290-251057	290-251077	290-251103
290-250987	290-251012	290-251038	290-251058	290-251078	290-251104
290-250988	290-251013	290-251039	290-251059	290-251079	290-251105
290-250989	290-251014	290-251040	290-251060	290-251080	290-251106
290-250990	290-251015	290-251041	290-251061	290-251081	290-251107
290-250991	290-251016	290-251042	290-251062	290-251082	290-251108
290-250992	290-251017	290-251043	290-251063	290-251083	290-251109
290-250993	290-251018	290-251044	290-251064	290-251084	290-251110
290-250994	290-251019	290-251045	290-251065	290-251085	290-251111
290-250995	290-251020	290-251046	290-251066	290-251086	290-251112

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

MANZANA 24	MANZANA 25	MANZANA 26	MANZANA 27	MANZANA 28	MANZANA 29
290-250996	290-251021			290-251087	290-251113
290-250997	290-251022			290-251088	290-251114
290-250998	290-251023			290-251089	290-251115
290-250999	290-251024			290-251090	290-251116
290-251000	290-251025			290-251091	290-251117
290-251001	290-251026			290-251092	290-251118

- C. Que es función del Curador Urbano Primero conceder **REVALIDACIÓN** a las solicitudes que cumplan con los siguientes requisitos:
1. Que el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente.
  2. Que no haya transcurrido un término mayor a dos meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y la solicitud.
  3. Que el constructor o urbanizador manifieste bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:
    - a) En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentren ejecutadas en un 50%.
    - b) En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
    - c) En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el 50% de la estructura portante o del elemento que haga sus veces.
- D. Que, revisado los documentos allegados con esta solicitud, se encontró que cumple con lo dispuesto en la norma transcrita.

### RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Revalidación a la **Resolución N° 66001-1-20-1056 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 18 de agosto de 2020**, a la ETAPA G del proyecto de vivienda de Interés social "MIRADOR DE LLANO GRANDE", ubicado en el Plan Parcial La Reina, con el fin de culminar las obras y actuaciones aprobadas en los actos administrativos antes citados, el avance de obras se describe en el siguiente cuadro de áreas:



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

CUADRO DE AREAS URBANISMO PROYECTO MIRADOR DE LLANO GRANDE ETAPA G						
CANTIDAD TOTAL CASAS (un)		144	AREA TOTAL DE LA ETAPA (m2)		11.067,92	
ACTIVIDADES	UNIDAD	Cantidad total de la etapa	Ejecutado a 5 de septiembre		A ejecutar - Revalidación	
			Cantidad	% de avance	Area	Porcentaje
<b>URBANISMO INTERNO</b>						
<b>PARQUEADEROS</b>	<b>M2</b>	<b>518,88</b>		<b>59,09%</b>	<b>212,29</b>	<b>40,91%</b>
MOVIMIENTO DE TIERRA	M3	695,82	556,66	80,00%	139,16	20,00%
RED ALCANTARILLADO ALL	ML	44,36	22,18	50,00%	22,18	50,00%
RED DE ACUEDUCTO	ML	130,11	78,07	60,00%	52,04	40,00%
RED DE ALCANTARILLADO RESIDUAL	ML	160,10	112,07	70,00%	48,03	30,00%
RED ELECTRICA EXTERIOR	GL	695,82	240,18	34,52%	455,64	65,48%
PAVIMENTO PARQUEADEROS	M2	518,88	311,33	60,00%	207,55	40,00%
<b>VIAS V-60</b>						
<b>MOVIMIENTO DE TIERRA</b>	<b>M3</b>	<b>436,99</b>		<b>59,09%</b>	<b>133,33</b>	<b>40,91%</b>
MOVIMIENTO DE TIERRA	M3	436,99	349,59	80,00%	87,40	20,00%
RED ALCANTARILLADO ALL	ML	27,86	13,93	50,00%	13,93	50,00%
RED DE ACUEDUCTO	ML	81,71	49,03	60,00%	32,69	40,00%
RED DE ALCANTARILLADO RESIDUAL	ML	100,55	70,38	70,00%	30,16	30,00%
RED ELECTRICA EXTERIOR	GL	436,99	150,84	34,52%	286,15	65,48%
PAVIMENTO VIAS	M2	325,87	195,52	60,00%	130,35	40,00%
<b>ANDENES</b>						
<b>MOVIMIENTO DE TIERRA</b>	<b>M3</b>	<b>2.163,69</b>		<b>51,34%</b>	<b>785,13</b>	<b>48,66%</b>
MOVIMIENTO DE TIERRA	M3	2.163,69	1.720,13	79,50%	443,56	20,50%
RED ELECTRICA EXTERIOR	GL	586,01	202,28	34,52%	383,73	65,48%
CONCRETO ANDENES	M2	1.613,48	645,39	40,00%	968,09	60,00%
<b>ZONAS VERDES</b>						
<b>MOVIMIENTO DE TIERRA</b>	<b>M3</b>	<b>4.482,50</b>		<b>51,00%</b>	<b>1637,79</b>	<b>49,00%</b>
MOVIMIENTO DE TIERRA	M3	4.482,50	3.518,76	78,50%	963,74	21,50%
RED ALCANTARILLADO ALL	ML	285,78	114,31	40,00%	171,47	60,00%
RED DE ACUEDUCTO	ML	838,18	461,00	55,00%	377,18	45,00%
RED DE ALCANTARILLADO RESIDUAL	ML	1.031,36	670,38	65,00%	360,97	35,00%
RED ELECTRICA EXTERIOR	GL	4.482,50	1.547,27	34,52%	2.935,23	65,48%
PAISAJISMO Y JARDINES	GL	3.342,64	1.103,07	33,00%	2.239,57	67,00%
<b>TOTAL</b>	<b>m2</b>	<b>5.800,87</b>		<b>55,13%</b>	<b>2602,92</b>	<b>44,87%</b>

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.116 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.(...)"



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

**Artículo 2°** Conceder Revalidación a la **Resolución N° 66001-1-20-1056 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 18 de agosto de 2020**, a la ETAPA G del proyecto de vivienda de Interés social "MIRADOR DE LLANO GRANDE", ubicado en el Plan Parcial La Reina, con el fin de culminar las obras y actuaciones aprobadas en los actos administrativos antes citados, las obras pendientes por ejecutar se describe en el siguiente cuadro de áreas:

ÁREA MANZANAS	5.14 Bas	Irregular		5.14 Esqui	Casas por Mz	Área Total por Mz	Ejecutado a 5 de septiembre		A ejecutar Revalidación	
		66.9	64				Área	Porcentaje	Área	Porcentaje
<b>5.14 x 7.12</b>	<b>36.5968</b>			<b>36.5968</b>						
Área Privada lotes Manzana 24-26 cs	22			4	26	951.52	352.06	37.00%	599.46	63.00%
Área Privada lotes Manzana 25-26 cs	22			4	26	951.52	218.85	23.00%	732.67	77.00%
Área Privada lotes Manzana 26-20 cs	18			2	20	731.94	168.35	23.00%	563.59	77.00%
Área Privada lotes Manzana 27-20 cs	16	1	1	2	20	789.71	458.03	58.00%	331.68	42.00%
Área Privada lotes Manzana 28-26 cs	22			4	26	951.52	789.76	83.00%	161.76	17.00%
Área Privada lotes Manzana 29-26 cs	22			4	26	951.52	951.52	100.00%	0	0.00%
<b>Área total</b>				<b>144</b>	<b>144</b>	<b>5327.73</b>	<b>2938.57</b>	<b>55.13%</b>	<b>2389.16</b>	<b>44.88%</b>

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Plan Parcial La Reina Decreto 416 de 2011. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

**Artículo 3°** La presente Resolución de Revalidación 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 permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 4°** Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público y se deben ejecutar con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuitas con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo a las especificaciones que la autoridad competente expida.

**Artículo 5°** El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es el Ing. Civil **JULIAN SANCHEZ PRIETO, con Matricula Profesional N° 1720212668CLD.**

**Artículo 6°** De acuerdo al Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.

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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

**Artículo 8°** De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor, el **ING. CIVIL JULIAN SANCHEZ PRIETO, con Matricula Profesional N° 1720212668CLD**, quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.1.3.6.5, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales, indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

**Artículo 9°** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

**Artículo 10°** Las obras deberán cumplir de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos, la CARDER y, antes de su desarrollo, debe contar con el estudio de reconocimiento arqueológico de que habla el artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

**Artículo 11°** Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

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

Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio.

**Artículo 12°** 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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

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 13°** 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 adiciones, modifique o sustituya.
- Artículo 14°** 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 15°** 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 16°** 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 17°** El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, en la cual se determine las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

- Artículo 18°** 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 19°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 20°** 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 21°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 22°** 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 23°** 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 24°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.
- Artículo 25°** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Artículo 26°** Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Artículo 27°** Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Artículo 28°** Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RADICACION  
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-240628  
REVALIDACIÓN

**Artículo 29°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en noviembre 14 de 2024



ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1