

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
ASUL S.A.S	NIT 816001249-1
Rep. Legal: FELIPE ACOSTA NARANJO	CC 79154704

Solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso Plan Parcial Galicia Pereira de Fiduciaria Bancolombia S.A, **Licencia Urbanística de Urbanización y de Construcción** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **SC CERRITOS- VEREDA ESPERANZA GALICIA LOTE 35**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041091000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-254740**.

- 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 26 del 2025** con el número **66001-1-25-0451**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	FELIPE ACOSTA NARANJO	2520219552CND
Constructor	FELIPE ACOSTA NARANJO	2520219552CND
Arquitecto	DANIEL BETANCUR JIMENEZ	A66172003-10032487
Ing. Civil Diseñador Estructural	FERNANDO ESCALANTE ECHEVERRI	25202-46529CND
Diseñador de elementos no estructurales	DANIEL BETANCUR JIMENEZ	A66172003-10032487
Ing. Civil Geotecnista	ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL	014RIS
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	DIEGO ANGEL HENAO SEPULVEDA	01-11053
Revisor Independiente	DAVID RICARDO RIOS AGUIRRE	66202225743RIS



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- E. 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 **03 de julio de 2025**
- F. 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.
- G. Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.12.3.1 establece que los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencia y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma y que dicho plazo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido, mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.
- H. Que, por la complejidad del proyecto, ha sido decisión de este despacho prorrogar el plazo para resolver la solicitud de licencia, en la mitad del término inicialmente dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, mediante Resolución N°00394 del **6 de noviembre de 2025**.
- I. Que considerando lo establecido en el Decreto Municipal 407 de 2013, "por el cual se modifica el plan parcial de expansión urbana Galicia alta adoptado mediante el decreto 395 del 20 de abril de 2012 y se dictan otras disposiciones", El proyecto deberá cumplir con las cargas urbanísticas establecidas en el siguiente artículo:

Artículo 23, Modificase el artículo 72 del Decreto 395 del 20 de abril de 2012, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 72. El presente Plan Parcial se plantea desarrollar a través de una única unidad de gestión y para su ejecución se determinan las siguientes cargas urbanísticas generales:

ITEM	COSTO
<b>CONSULTORIA</b>	<b>\$250.000.000</b>
<b>COSTO SUELO PARA CESIONES</b>	<b>\$1.463.515.940</b>
<b>OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>\$78.000.000</b>
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>\$2.950.065.116</b>
Acueducto	\$415.368.992
Alcantarillado Aguas Residuales	\$451.984.137
PTAR	\$925.798.470
Alcantarillado Aguas Lluvias	\$827.369.298



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Energía	\$329.544.219
<b>VIAS</b>	<b>\$8.473.348.416</b>
Avenida de las Américas	\$ 3.451.754.474
V 23	\$ 5.021.593.942
<b>TOTAL</b>	<b>\$13.214.929.472</b>

Parágrafo. El proyecto urbanístico plantea ejecutarse a través de un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de espacio público, equipamiento colectivo.

- J. Que de acuerdo a lo planteado en el Planteamiento Urbanístico General **GALICIA ALTA (Resolución N° 000152 de junio 27 del 2025)**, las cesiones se entregaron de manera anticipada.
- K. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **15 de agosto de 2025**, notificada el **15 de agosto de 2025**.
- L. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **Decreto 407 de 2013 - del Plan Parcial Galicia Alta** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- M. 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 **10 de diciembre de 2025**, comunicada el **10 de diciembre de 2025**.
- N. Que el solicitante acreditó los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **26 de enero de 2026**
- O. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la ETAPA 12 del Planteamiento Urbanístico General **GALICIA ALTA**, con un área a licenciar de **23178,31 m²**, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC CERRITOS- VEREDA ESPERANZA GALICIA LOTE 35**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041091000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-254740**, así:



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
 ESTRATO 6  
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 12 (P.P GALICIA ALTA)			
<b>ÁREA BRUTA</b>			<b>30,133.10</b>
Área vía V-23			4,190.40
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>			<b>25,942.70</b>
ÁREA VÍA LOCAL			2,764.39
<b>ÁREA ÚTIL (Mirador de Galicia)</b>			<b>23,178.31</b>
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN MIRADOR DE GALICIA (Lote 23)			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
TORRE 1 (72 Apartamentos)	632.18	29 parqueaderos visitantes (12,50 m <sup>2</sup> c/u)	362.50
TORRE 2 (72 Apartamentos)	632.18	Portería y administración	57.63
TORRE 3 (72 Apartamentos)	632.18	Cuarto de residuos	36.00
TORRE 4 (72 Apartamentos)	632.18	Zona social	2,242.96
<b>Subtotal Torres</b>	<b>2,528.72</b>	Vías, andenes y zonas verdes	14,350.50
288 parqueaderos para residentes (12,5 m <sup>2</sup> c/u)	3,600.00		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>6,128.72</b>		<b>17,049.59</b>
<b>TOTAL</b>			<b>23,178.31</b>

CUADRO DE PARQUEADEROS	
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>288</b>
Número de parqueaderos requeridos para residentes (1 cada 3 viviendas)	96
Número de parqueaderos requeridos para visitantes (1 cada 10 viviendas)	29
<b>Número total de parqueaderos requeridos</b>	<b>125</b>
Número total de parqueaderos del proyecto	317

Número total de parqueaderos para PMR (2% de los parqueaderos requeridos)	2
---------------------------------------------------------------------------	---

LIQUIDACIÓN ÁREAS DE CESIÓN PARA MIRADOR DE GALICIA				
Cálculo espacio público				
No. de viviendas	Índice hab/viv	No. Habitantes	índice m <sup>2</sup> /hab.	Total (m <sup>2</sup> )
288	3.57	1,028.16	4.2	4,318.27
Cálculo equipamiento colectivo				
No. de viviendas	Índice hab/viv	No. Habitantes	índice m <sup>2</sup> /hab.	Total (m <sup>2</sup> )
288	3.57	1,028.16	4	4,112.64



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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

Conceder Licencia de Construcción modalidad OBRA NUEVA al proyecto MIRADOR DE GALICIA ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC CERRITOS- VEREDA ESPERANZA GALICIA LOTE 35**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041091000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-254740**, para la construcción de 4 TORRES DE 9 PISOS (288 unidades de vivienda) con un área total construida de 22580.24 m<sup>2</sup>.

TORRE TIPO			
Cuadro general de áreas construidas <b>primer piso</b>			
ÁREAS PRIVADAS		ÁREAS COMUNES	
Apartamento 101	56.78	Circulación, ductos, cuarto de basuras y puntos fijos	95.57
Apartamento 102	77.26		
Apartamento 103	66.80		
Apartamento 104	67.39		
Apartamento 105	67.39		
Apartamento 106	66.80		
Apartamento 107	66.80		
Apartamento 108	67.39		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>536.61</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>95.57</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>632.18</b>

TORRE TIPO			
Cuadro general de áreas construidas <b>piso tipo (Pisos 2 a 5)</b>			
ÁREAS PRIVADAS		ÁREAS COMUNES	
Apartamento 101	56.78	Circulación, ductos y puntos fijos	90.00
Apartamento 102	77.26		
Apartamento 103	66.80		
Apartamento 104	67.39		
Apartamento 105	67.39		
Apartamento 106	66.80		
Apartamento 107	66.80		
Apartamento 108	67.39		

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

<b>SUBTOTAL</b>	<b>536.61</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>90.00</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>626.61</b>

<b>TORRE TIPO</b>			
Cuadro general de áreas construidas <b>piso tipo (Pisos 6 a 9)</b>			
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>ÁREAS COMUNES</b>	
Apartamento 101	56.78	Circulación, ductos y puntos fijos	90.00
Apartamento 102	77.26		
Apartamento 103	66.80		
Apartamento 104	67.39		
Apartamento 105	67.39		
Apartamento 106	66.80		
Apartamento 107	66.80		
Apartamento 108	67.39		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>536.61</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>90.00</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>626.61</b>

<b>TORRE TIPO</b>			
Cuadro general de áreas construidas			
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>ÁREAS COMUNES</b>	
Apartamentos Piso 1	536.61	Áreas comunes Piso 1	95.57
Apartamentos Piso 2	536.61	Áreas comunes Piso 2	90.00
Apartamentos Piso 3	536.61	Áreas comunes Piso 3	90.00
Apartamentos Piso 4	536.61	Áreas comunes Piso 4	90.00
Apartamentos Piso 5	536.61	Áreas comunes Piso 5	90.00
Apartamentos Piso 6	536.61	Áreas comunes Piso 6	90.00
Apartamentos Piso 7	536.61	Áreas comunes Piso 7	90.00
Apartamentos Piso 8	536.61	Áreas comunes Piso 8	90.00
Apartamentos Piso 9	536.61	Áreas comunes Piso 9	90.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4,829.49</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>815.57</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>5,645.06</b>

<b>MIRADOR DE GALICIA</b>	
Cuadro general de áreas construidas	
<b>TORRE</b>	<b>ÁREA (m²)</b>
<b>TORRE 1</b>	5,645.06
<b>TORRE 2</b>	5,645.06
<b>TORRE 3</b>	5,645.06



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

TORRE 4	5,645.06
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>	<b>22,580.24</b>
<b>Número de viviendas</b>	
<b>TORRE</b>	<b>Viviendas</b>
TORRE 1	72
TORRE 2	72
TORRE 3	72
TORRE 4	72
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>288</b>

**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 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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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

**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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

su uso, sea mayor de 2.000 m<sup>2</sup>, debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Titulo V de la Ley 400 de 1997 y del Titulo 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 15% 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.

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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 adiciones, 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.

**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).

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

**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 febrero 02 del 2026

  
**ORLANDO BEDOYA GIRALDO**  
Curador Urbano 1



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION	66001-1-25-0451
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

#### NOTIFICACIÓN DE RESOLUCION

Notificación Personal que hago del contenido de la Resolución No **66001-1-26-4416** del Curador Urbano Primero, al señor **FELIPE ACOSTA NARANJO**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **79154704**, representante legal de **ASUL S.A.S**, identificado(a) con NIT No. **816001249-1** a quien se le advierte que contra esta decisión procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano Primero y el de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, dentro de los términos establecidos por el Código Contencioso Administrativo. Se deja constancia de la entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita de ésta providencia al notificado.

\_\_\_\_\_  
NOTIFICADO  
C.C N°  
Fecha:

\_\_\_\_\_  
NOTIFICADOR



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
ASUL S.A.S	NIT 816001249-1
Rep. Legal: FELIPE ACOSTA NARANJO	CC 79154704

Solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso Plan Parcial Galicia Pereira de Fiduciaria Bancolombia S.A, **Licencia Urbanística de Urbanización y de Construcción** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **SC CERRITOS- VEREDA ESPERANZA GALICIA LOTE 35**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041091000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-254740**.

- 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 26 del 2025** con el número **66001-1-25-0451**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	FELIPE ACOSTA NARANJO	2520219552CND
Constructor	FELIPE ACOSTA NARANJO	2520219552CND
Arquitecto	DANIEL BETANCUR JIMENEZ	A66172003-10032487
Ing. Civil Diseñador Estructural	FERNANDO ESCALANTE ECHEVERRI	25202-46529CND
Diseñador de elementos no estructurales	DANIEL BETANCUR JIMENEZ	A66172003-10032487
Ing. Civil Geotecnista	ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL	014RIS
Ingeniero Topógrafo y/o Topógrafo	DIEGO ANGEL HENAO SEPULVEDA	01-11053
Revisor Independiente	DAVID RICARDO RIOS AGUIRRE	66202225743RIS

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- 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 **03 de julio de 2025**
- F. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- G. Que el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.6.1.2.3.1 establece que los curadores urbanos tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para resolver las solicitudes de licencia y de modificación de licencia vigente pronunciándose sobre su viabilidad, negación o desistimiento, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma y que dicho plazo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido, mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.
- H. Que, por la complejidad del proyecto, ha sido decisión de este despacho prorrogar el plazo para resolver la solicitud de licencia, en la mitad del término inicialmente dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, mediante Resolución N°00394 del **6 de noviembre de 2025**.
- I. Que considerando lo establecido en el Decreto Municipal 407 de 2013, "por el cual se modifica el plan parcial de expansión urbana Galicia alta adoptado mediante el decreto 395 del 20 de abril de 2012 y se dictan otras disposiciones", El proyecto deberá cumplir con las cargas urbanísticas establecidas en el siguiente artículo:

Artículo 23, Modifícase el artículo 72 del Decreto 395 del 20 de abril de 2012, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 72. El presente Plan Parcial se plantea desarrollar a través de una única unidad de gestión y para su ejecución se determinan las siguientes cargas urbanísticas generales:

ITEM	COSTO
<b>CONSULTORIA</b>	<b>\$250.000.000</b>
<b>COSTO SUELO PARA CESIONES</b>	<b>\$1.463.515.940</b>
<b>OBRAS AMBIENTALES</b>	<b>\$78.000.000</b>
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>\$2.950.065.116</b>
Acueducto	\$415.368.992
Alcantarillado Aguas Residuales	\$451.984.137
PTAR	\$925.798.470
Alcantarillado Aguas Lluvias	\$827.369.298



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Energía	\$329.544.219
<b>VIAS</b>	<b>\$8.473.348.416</b>
Avenida de las Américas	\$ 3.451.754.474
V 23	\$ 5.021.593.942
<b>TOTAL</b>	<b>\$13.214.929.472</b>

Parágrafo. El proyecto urbanístico plantea ejecutarse a través de un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de espacio público, equipamiento colectivo.

- J. Que de acuerdo a lo planteado en el Planteamiento Urbanístico General **GALICIA ALTA (Resolución N° 000152 de junio 27 del 2025)**, las cesiones se entregaron de manera anticipada.
- K. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **15 de agosto de 2025**, notificada el **15 de agosto de 2025**.
- L. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **Decreto 407 de 2013 - del Plan Parcial Galicia Alta** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- M. 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 **10 de diciembre de 2025**, comunicada el **10 de diciembre de 2025**.
- N. Que el solicitante acreditó los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **26 de enero de 2026**
- O. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

#### RESUELVE

**Artículo 1º** Conceder Licencia de Urbanización modalidad **DESARROLLO** a la ETAPA 12 del Planteamiento Urbanístico General **GALICIA ALTA**, con un área a licenciar de **23178,31 m²**, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC CERRITOS- VEREDA ESPERANZA GALICIA LOTE 35**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041091000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-254740**, así:



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
 ESTRATO 6  
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 12 (P.P GALICIA ALTA)			
<b>ÁREA BRUTA</b>			<b>30,133.10</b>
Área vía V-23			4,190.40
ÁREA NETA URBANIZABLE			25,942.70
ÁREA VÍA LOCAL			2,764.39
<b>ÁREA ÚTIL (Mirador de Galicia)</b>			<b>23,178.31</b>
CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN MIRADOR DE GALICIA (Lote 23)			
ÁREAS PRIVADAS	M <sup>2</sup>	ÁREAS COMUNES	M <sup>2</sup>
TORRE 1 (72 Apartamentos)	632.18	29 parqueaderos visitantes (12,50 m <sup>2</sup> c/u)	362.50
TORRE 2 (72 Apartamentos)	632.18	Portería y administración	57.63
TORRE 3 (72 Apartamentos)	632.18	Cuarto de residuos	36.00
TORRE 4 (72 Apartamentos)	632.18	Zona social	2,242.96
<b>Subtotal Torres</b>	<b>2,528.72</b>	Vías, andenes y zonas verdes	14,350.50
288 parqueaderos para residentes (12,5 m <sup>2</sup> c/u)	3,600.00		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>6,128.72</b>		<b>17,049.59</b>
<b>TOTAL</b>			<b>23,178.31</b>

CUADRO DE PARQUEADEROS	
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>288</b>
Número de parqueaderos requeridos para residentes (1 cada 3 viviendas)	96
Número de parqueaderos requeridos para visitantes (1 cada 10 viviendas)	29
<b>Número total de parqueaderos requeridos</b>	<b>125</b>
Número total de parqueaderos del proyecto	317
Número total de parqueaderos para PMR (2% de los parqueaderos requeridos)	2

LIQUIDACIÓN ÁREAS DE CESIÓN PARA MIRADOR DE GALICIA				
Cálculo espacio público				
No. de viviendas	Índice hab/viv	No. Habitantes	índice m <sup>2</sup> /hab.	Total (m <sup>2</sup> )
288	3.57	1,028.16	4.2	4,318.27
Cálculo equipamiento colectivo				
No. de viviendas	Índice hab/viv	No. Habitantes	índice m <sup>2</sup> /hab.	Total (m <sup>2</sup> )
288	3.57	1,028.16	4	4,112.64

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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** al proyecto **MIRADOR DE GALICIA** ubicado en el (Los) lote (s) denominado(s) **SC CERRITOS- VEREDA ESPERANZA GALICIA LOTE 35**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000041091000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-254740**, para la construcción de 4 TORRES DE 9 PISOS (288 unidades de vivienda) con un área total construida de 22580.24 m².

TORRE TIPO			
Cuadro general de áreas construidas <b>primer piso</b>			
ÁREAS PRIVADAS		ÁREAS COMUNES	
Apartamento 101	56.78	Circulación, ductos, cuarto de basuras y puntos fijos	95.57
Apartamento 102	77.26		
Apartamento 103	66.80		
Apartamento 104	67.39		
Apartamento 105	67.39		
Apartamento 106	66.80		
Apartamento 107	66.80		
Apartamento 108	67.39		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>536.61</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>95.57</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>632.18</b>

TORRE TIPO			
Cuadro general de áreas construidas <b>piso tipo (Pisos 2 a 5)</b>			
ÁREAS PRIVADAS		ÁREAS COMUNES	
Apartamento 101	56.78	Circulación, ductos y puntos fijos	90.00
Apartamento 102	77.26		
Apartamento 103	66.80		
Apartamento 104	67.39		
Apartamento 105	67.39		
Apartamento 106	66.80		
Apartamento 107	66.80		
Apartamento 108	67.39		



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

<b>SUBTOTAL</b>	<b>536.61</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>90.00</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>626.61</b>

<b>TORRE TIPO</b>			
Cuadro general de áreas construidas <b>piso tipo (Pisos 6 a 9)</b>			
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>ÁREAS COMUNES</b>	
Apartamento 101	56.78	Circulación, ductos y puntos fijos	90.00
Apartamento 102	77.26		
Apartamento 103	66.80		
Apartamento 104	67.39		
Apartamento 105	67.39		
Apartamento 106	66.80		
Apartamento 107	66.80		
Apartamento 108	67.39		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>536.61</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>90.00</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>626.61</b>

<b>TORRE TIPO</b>			
Cuadro general de áreas construidas			
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>		<b>ÁREAS COMUNES</b>	
Apartamentos Piso 1	536.61	Áreas comunes Piso 1	95.57
Apartamentos Piso 2	536.61	Áreas comunes Piso 2	90.00
Apartamentos Piso 3	536.61	Áreas comunes Piso 3	90.00
Apartamentos Piso 4	536.61	Áreas comunes Piso 4	90.00
Apartamentos Piso 5	536.61	Áreas comunes Piso 5	90.00
Apartamentos Piso 6	536.61	Áreas comunes Piso 6	90.00
Apartamentos Piso 7	536.61	Áreas comunes Piso 7	90.00
Apartamentos Piso 8	536.61	Áreas comunes Piso 8	90.00
Apartamentos Piso 9	536.61	Áreas comunes Piso 9	90.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4,829.49</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>815.57</b>
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>			<b>5,645.06</b>

<b>MIRADOR DE GALICIA</b>	
Cuadro general de áreas construidas	
<b>TORRE</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>
<b>TORRE 1</b>	5,645.06
<b>TORRE 2</b>	5,645.06
<b>TORRE 3</b>	5,645.06



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

<b>TORRE 4</b>	5,645.06
<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA</b>	<b>22,580.24</b>
<b>Número de viviendas</b>	
<b>TORRE</b>	<b>Viviendas</b>
<b>TORRE 1</b>	72
<b>TORRE 2</b>	72
<b>TORRE 3</b>	72
<b>TORRE 4</b>	72
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>288</b>

**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 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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

**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



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 15% 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 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.

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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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.
- 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).

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4416

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

RADICACION 66001-1-25-0451  
ESTRATO 6  
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

**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:

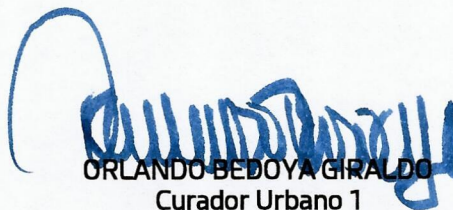
*"ARTICULO 2.2.6.12.3.9 Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederá el recurso de reposición y en subsidio apelación:*

*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 febrero 02 del 2026

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1



