CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION 66001-1-26-0057
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
EDIFICIO ALAMOS S.A.S.	NIT 901594260-5
Rep. Legal: MAURICIO RUIZ CHICA	CC 9774666

Solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso PARQUEO VOLTERRA PLAZA de Alianza Fiduciaria S.A ante este Curador, modificación a la **Resolución N° 66001-1-23-3091 Licencia Urbanística de Construcción expedida el 01 de noviembre de 2023**, en el (los) lote (s) denominado(s) **CALLE 14 #23-156 CALLE 14 #23-172 y CALLE 14 #23-186,** identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010106000000251741000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-264789** (matricula abierta con base a los folios 290-331, 290-18081 y 290-2828).

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 febrero 04 del 2026. con el número 66001-1-26-0057.

D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	DIEGO FERNANDO HERNANDEZ GUTIERREZ	1770021926CLD
Arquitecto	DIEGO FERNANDO HERNANDEZ GUTIERREZ	1770021926CLD
Ing. Civil Diseñador Estructural	DAVID VALLEJO OSORIO	17202113759CLD
Diseñador de elementos no estructurales	DAVID VALLEJO OSORIO	17202113759CLD
Revisor Independiente	EDWIN ALEXANDER ARANA CADENA	63202189389

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION	66001-1-26-0057
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

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 **10 de febrero de 2026**

F. Que cumpliendo con lo establecido en el Articulo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos.

G. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **26 de marzo de 2026**, notificada el **27 de marzo de 2026**.

H. Que con respecto a la solicitud de LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA EN EDIFICACIÓN DE 9 PISOS Y 3 SÓTANOS "VOLTERRA PLAZA", identificado con ficha catastral 66001010600000025174100000000, a nombre de EDIFICIO ALAMOS S.A.S. identificado con Nit. N° 901594260, con radicación en legal y debida forma N° **66001-1-260057** del 4 de febrero de 2026

I. Que el abogado Jhony Alejandro Obando Cardona, obrando como apoderado del Parque Residencial Alburquerque Propiedad Horizontal (según poder debidamente presentado), el día 27 de Marzo se hizo parte durante la actuación administrativa y presentó objeciones múltiples relacionadas con criterios de implantación del proyecto, ausencia de análisis de compatibilidad urbanística, insuficiencia en la justificación del cambio de intensidad de uso, riesgo de desnaturalización del proyecto original, necesidad de evaluación integral del proyecto y no fragmentada, observaciones frente a los aspectos arquitectónicos advertidos por la curaduría observaciones frente a los aspectos de ingeniería estructural y observaciones frente a los aspectos jurídicos del proyecto.

J. Que varias de los argumentos que constituyen la razón de las objeciones de interés fueron, precisamente, objeto de requerimiento por observaciones que este Curador realizó al proyecto y le fueron comunicadas al peticionario, las cuales fueron atendidas con la debida suficiencia.

K. Que, conforme a lo dicho, el proyecto objeto de estudio se aprueba, precisamente, porque cumple minuciosamente con la implantación, demuestra absoluta compatibilidad técnica y legal de carácter urbanístico, provee suficiencia en la procedencia del uso en variables de localización e intensidad y en cumplimiento de todas las normas sustanciales y formales que le son aplicables y en todos los aspectos que son objeto de competencia de este despacho como lo arquitectónico, urbanístico, estructural y jurídico (este último factor que incluye el análisis de la debida legitimación por activa).

L. Que, en congruencia con las objeciones presentadas, vale la pena señalar que sobre la naturaleza, responsabilidad y competencia del Curador Urbano, el Decreto 1077 de 2015 dispone lo siguiente:

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION	66001-1-26-0057
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

"ARTICULO 2.2.6.6.1.1 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 2.2.6.6.1.2 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)

(...)

ARTICULO 2.2.6.6.1.4 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)

M. Que, conforme a las normas previamente transcritas, el Curador Urbano 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 con fundamento en los documentos aportador conforme a lo dispuesto por las Resoluciones 0462 y 046 de 2017, modificadas por las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021) y no es de su resorte asumir consideraciones que resulten ajenas a este objetivo ejercicio funcional legal.

N. Que el Curador Urbano debe otorgar la licencia urbanística solicitada si el peticionario cumple con las normas formales, procedimentales y sustanciales que regulan las materias al efecto, como ocurre en el caso en análisis, que por las condiciones específicas de la solicitud procede legamente, sin que su expedición impida la investigación e imposición de las sanciones legales procedentes que resulten de las indebidas actuaciones por fuera del marco legal autorizado en la licencia.

O. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **el sector normativo 3 del Acuerdo 035 de 2016** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,

P. 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 **04 de junio de 2026**, comunicada el **04 de junio de 2026**.

Q. Que el solicitante acredito los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **10 de junio de 2026**

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION 66001-1-26-0057
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

R. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Articulo 1º Modificar la **Resolución N° 66001-1-23-3091 Licencia Urbanística de Construcción expedida el 01 de noviembre de 2023** del proyecto "VOLTERRA PLAZA", ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **CALLE 14 #23-156 CALLE 14 #23-172 y CALLE 14 #23-186,** identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **66001010600000025174 1000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-264789** (matricula abierta con base a los folios 290-331, 290-18081 y 290-2828)**,** para la **MODIFICACIÓN ARQUITECTONICA DE LOS PISOS 1 AL 9 Y 3 SÓTANOS en un área total de 826.93 m²,** así

INFORMACIÓN GENERAL	
Área del lote	1575
IBC (4)	6300
Índice de ocupación 75%	1181.25
Número de pisos	9
Área Total Construida sin Sotanos	6280.44

Piso	Área Total Construida (m2)	Área a Modificar Residencial (m2)	Área a Modificar Comercial (m2)
Sotano 3	1384.2		
Área a modificar sotano 3		34.35	
Sotano 2	1351.43		
Área a modificar sotano 2		29.82	
Sotano 1	1351.43		
Área a modificar sotano 1		55.53	
Piso 1	810.27		
Área a modificar piso 1			178.95
Piso 2	273.35		
Área a modificar piso 2			59.52
Piso 3	986.8		
Área a modificar piso 3		16	
Piso 4	977.83		
Área a modificar piso 4		16	

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION 66001-1-26-0057
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

Piso 5	979.93		
Área a modificar piso 5		16	
Piso 6	978.66		
Área a modificar piso 6		16	
Piso 7	937.96		
Área a modificar piso 7		16	
Piso 8	244.75		
Área a modificar piso 8		388.76	
Piso 9	90.89		
TOTAL ÁREA MODIFICAR RESIDENCIAL		588.46	
TOTAL ÁREA MODIFICAR COMERCIAL	10367.5		238.47
TOTAL ÁREA A MODIFICAR			826.93

DEBERES URBANISTICOS				
Área	Uso	M2	% cesión	total
Área Total Vendible	Residencial	4854.55	9%	436.9
Área Construida	Otros Usos	945.79	8%	75.7
TOTAL ÁREA DE CESIÓN				512.6

Articulo 2º La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución N° 66001-1-23-3091 Licencia Urbanística de Construcción expedida el 01 de noviembre de 2023.** 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION	66001-1-26-0057
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

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

Articulo 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.

Articulo 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.

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION	66001-1-26-0057
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

Articulo 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: **PÓRTICOS Y MUROS DE CONCRETO.**

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 11º Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Articulo 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

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION	66001-1-26-0057
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 19º Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

Articulo 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

Articulo 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 1077de 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

Articulo 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 bítacora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Articulo 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.

Articulo 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 (Articulo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Articulo 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:

CURADOR URBANO 1
PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4630

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-3091 LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN DE NOVIEMBRE 1 DE 2023)

RADICACION	66001-1-26-0057
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

"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 junio 18 del 2026

ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

CURADOR URBANO 1
ORLANDO BEDOYA G.
PEREIRA