

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION 66001-1-25-0408  
ESTRATO 5  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARG. 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
CUPULA S.A.	NIT 800053619-8
Rep. Legal: JUAN JOSE TORRES HERNANDEZ	CC 98493270

Solicitó ante este Curador, modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025, correspondiente a la CUARTA ETAPA del proyecto MONTEVEDRA, ubicada en el (los) lote (s) denominado(s) **LOTE MV -E4 SECTOR PARAJE BELMONTE VEREDA FONDA CENTRAL**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000041093000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-251638**.

#### RESUMEN ÁREAS A MODIFICAR ETAPA 4

DESCRIPCIÓN	LICENCIA N°3844	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
Área construida Torre 4 - Etapa 4	10,467.80	9,791.34	676.46 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL DIFERENCIAS DE ÁREAS</b>	<b>676.46 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------------	-----------------------------

TOTAL ÁREAS MODALIDAD DE LICENCIA		
TOTAL ÁREA DE MODIFICACION TORRE	9,791.34	m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA DE MODIFICACION PARQUEADERO	85.57	m <sup>2</sup>

<b>TOTAL ÁREA A MODIFICAR</b>	<b>9,876.91 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	-------------------------------

B. Que a petición del solicitante, el proyecto se radica en incompleto el día 17 DE JUNIO DE 2015.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION 66001-1-25-0408  
ESTRATO 5  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- C. Que para estos efectos, el solicitante acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Resoluciones 1025 y 1026 de 2021 expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- D. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha mayo 23 del 2025 con el número 66001-1-25-0408.
- E. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	JUAN JOSE TORRES HERNANDEZ	0570245416ANT
Arquitecto	CATALINA TORRES GOMEZ	A27342012-1036628805
Ing. Civil Diseñador Estructural	CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875ANT
Diseñador de elementos no estructurales	CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA	05202-281875ANT
Ing. Civil Geotecnista	ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL	014RIS
Revisor Independiente	GUILLERMO RAMIREZ CATTANEO	2520249174CND

- F. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.12.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **24 de junio de 2025**
- G. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- H. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **01 de agosto de 2025**, notificada el **04 de agosto de 2025**.
- I. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Decreto 0970 de 2021 U.A.U. 5 - Plan Parcial Montevedra y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- J. 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 **07 de octubre de 2025**, comunicada el **07 de octubre de 2025**.
- K. Que el solicitante acredito los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **23 de octubre de 2025**
- L. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION	66001-1-25-0408
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

#### RESUELVE

**Artículo 1º** Modificar la Licencia de Construcción aprobada en la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025, en el sentido de modificar 9876.91 m<sup>2</sup> correspondiente a la CUARTA ETAPA del proyecto MONTEVEDRA, ubicada en el (los) lote (s) denominado(s) **LOTE MV -E4 SECTOR PARAJE BELMONTE VEREDA FONDA CENTRAL**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000041093000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-251638**, así:

CUADRO DE ÁREAS MONTEVEDRA - ETAPA 1 P.U.G (m <sup>2</sup> )		
CUADRO DE ÁREAS URBANISMO		
<b>ÁREA BRUTA LOTE</b>		<b>56,806.40</b>
<b>ÁREA NETA</b> (ÁREA BRUTA - ÁREAS DE CESIÓN ANTICIPADA )		<b>44,712.60</b>
CESIÓN ANTICIPADA AV. LAS AMERICAS		7,788.30
CESIÓN ANTICIPADA VIA VILLA DIEGO NORTE		2,553.47
CESIÓN ANTICIPADA GLORIETA		1,752.03
<b>ÁREA ÚTIL URBANIZABLE ETAPA 1</b> (ÁREA NETA - ÁREA COMPENSACIÓN VIP ETAPA 1 P.U.G )		<b>37,223.57</b>
ÁREA CESIÓN COMPENSACIÓN VIP ETAPA 1 P.U.G		7,489.03
<b>ÁREA OCUPACIÓN PERMITIDO</b>	<b>70%</b>	<b>26,056.50</b>
<b>ÁREA OCUPACIÓN PROPUESTO</b>	<b>12%</b>	<b>4,419.03</b>



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION                      66001-1-25-0408  
 ESTRATO                              5  
 TIPO DE SOLICITUD              MODIFICACIÓN

<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN POR NORMA</b> (según calculo con m2 constuibles totales por uso)	<b>102,749.00</b>
<b>AREA CONSTRUIDA PROPUESTA DEL PROYECTO</b>	<b>68,373.85</b>
<b>ÁREA DE CERRAMIENTO PROYECTO</b>	<b>32,637.28</b>

<b>DOTACIÓN PARQUEADEROS</b>	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	
<b>TOTAL PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>672</b>
parqueaderos privados requeridos	560 parq./1viv.      560
parqueaderos visitantes requeridos (se les deduce parq. Mov reducida)	560 parq./5viv.      99
parqueaderos visitantes movilidad reducida requeridos (2% sobre parq. Totales)	672 parq * 2%      13

CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCION	
<b>TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA</b>	<b>560</b>
<b>PRIMERA ETAPA</b>	
<b>AREA A URBANIZAR</b>	<b>7,670.56</b>
<b>AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 1</b>	<b>1,162.71</b>
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>134</b>
Parqueaderos privados	112
Parqueaderos Visitantes	22
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 1</b>	<b>167</b>
Parq. Privados para E1 en E1	145
Parq. Visitantes para E1 en E1	19
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E1 en E1	3

ETAPA LICENCIADA

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION                      66001-1-25-0408  
 ESTRATO                              5  
 TIPO DE SOLICITUD              MODIFICACIÓN

<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS</b>	<b>33</b>	ETAPA LI-CENCIADA
Parq. Privados para E2 en E1	30	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E2 en E1	3	
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>112</b>	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>14,973.50</b>	
Area total construida torre 1	10,467.80	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	3,996.04	
Area total construida porteria y coworking	460.97	
Area total construida cuarto basuras	48.69	
<b>ÁREA LIBRE TOTAL</b>	<b>6,507.85</b>	

SEGUNDA ETAPA		ETAPA LI-CENCIADA
<b>AREA A URBANIZAR</b>	<b>5,212.52</b>	
<b>AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 2</b>	<b>819.94</b>	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>134</b>	
Parqueaderos privados	112	
Parqueaderos Visitantes	22	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 2</b>	<b>137</b>	
Parq. Privados para E2 en E1	30	
Parq. Privados para E2 en E2	85	
Parq. Visitantes para E2 en E2	19	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E2 en E1	3	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS</b>	<b>7</b>	
Parq. Privados para E3 en E2	4	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E3 en E2	3	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION                      66001-1-25-0408  
 ESTRATO                              5  
 TIPO DE SOLICITUD              MODIFICACIÓN

<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>112</b>	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>13,151.84</b>	
Area total construida torre 2	10,467.80	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	2,607.47	
Area total construida bloque piscinas	39.31	
Area total construida Porteria	37.26	
<b>ÁREA LIBRE TOTAL</b>	<b>4,392.58</b>	

TERCERA ETAPA		ETAPA LICENCIADA
<b>AREA A URBANIZAR</b>	<b>6,209.00</b>	
<b>AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 3</b>	<b>874.96</b>	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>134</b>	
Parqueaderos privados	112	
Parqueaderos Visitantes	22	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 3</b>	<b>156</b>	
Parq. Privados para E3 en E2	4	
Parq. Privados para E3 en E3	130	
Parq. Visitantes para E3 en E3	19	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E3 en E2	3	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS</b>	<b>14</b>	
Parq. Privados para E4 en E3	1	
Parq. Visitantes para E4 en E3	10	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E4 en E3	3	
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>112</b>	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>12,407.28</b>	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION                      66001-1-25-0408  
 ESTRATO                              5  
 TIPO DE SOLICITUD              MODIFICACIÓN

Area total construida Torre 3	9,368.80	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	2,590.85	
Area total construida Spa y Gimnasio	447.63	
<b>ÁREA LIBRE TOTAL</b>	<b>5,334.04</b>	

CUARTA ETAPA		
AREA A URBANIZAR	6,404.89	ETAPA A MODI- FICAR
AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 4	763.07	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>134</b>	
Parqueaderos privados	112	
Parqueaderos Visitantes	22	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 4</b>	<b>171</b>	
Parq. Privados para E4 en E3	1	
Parq. Privados para E4 en E4	130	
Parq. Visitantes para E4 en E3	10	
Parq. Visitantes para E4 en E4	9	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E4 en E3	3	
Parq. Motos para E4 en E4	18	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA OTRAS ETAPAS</b>	<b>24</b>	
Parq. Visitantes para E5 en E4	22	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E5 en E4	2	
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>112</b>	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>13,223.38</b>	
Area total construida torre 4	9,791.34	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	3,432.04	
<b>AREA LIBRE TOTAL</b>	<b>5,641.82</b>	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION                      66001-1-25-0408  
 ESTRATO                              5  
 TIPO DE SOLICITUD              MODIFICACIÓN

QUINTA ETAPA		ETAPA LI-CENCIADA
<b>AREA A URBANIZAR</b>	<b>10,118.60</b>	
<b>AREA DE OCUPACIÓN ETAPA 5</b>	<b>798.35</b>	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>136</b>	
Parqueaderos privados	112	
Parqueaderos Visitantes	24	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS PARA ETAPA 5</b>	<b>174</b>	
Parq. Privados para E5 en E5	150	
Parq. Visitantes para E5 en E4	22	
Parq. Visitantes Movilidad Reducida para E5 en E4	2	
<b>NUMERO DE VIVIENDAS</b>	<b>112</b>	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>14,617.85</b>	
Area total construida torre 5	10,467.80	
Area total construida sotanos y acceso sotanos	3,946.06	
Area total construida Salón social y Salón Jóvenes	203.99	
<b>AREA LIBRE TOTAL</b>	<b>9,320.25</b>	

ETAPA 6A		FUTURO DESAR-ROLLO
<b>AREA A URBANIZAR</b>	<b>597.41</b>	
<b>AREA DE OCUPACIÓN LOCALES COMERCIALES</b>	<b>161.15</b>	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>8</b>	
Parqueaderos Comercio	5	
Parqueaderos Cargue y descargue	3	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS</b>	<b>8</b>	



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION                      66001-1-25-0408  
 ESTRATO                              5  
 TIPO DE SOLICITUD              MODIFICACIÓN

Parqueaderos Comercio	5	
Parqueaderos Cargue y descargue	3	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>246.75</b>	
Area total construida Comercio	246.75	
<b>AREA LIBRE TOTAL</b>	<b>436.26</b>	

ETAPA 6B		FUTURO DESAR- ROLLO
<b>AREA A URBANIZAR</b>	<b>1,010.59</b>	
<b>AREA DE OCUPACIÓN LOCALES COMERCIALES</b>	<b>203.40</b>	
<b>PARQUEADEROS REQUERIDOS</b>	<b>10</b>	
Parqueaderos Comercio	6	
Parqueaderos Cargue y descargue	4	
<b>PARQUEADEROS PROPUESTOS</b>	<b>14</b>	
Parqueaderos Comercio	9	
Parqueaderos Cargue y descargue	5	
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>313.05</b>	
Area total construida Comercio	313.05	
<b>AREA LIBRE TOTAL</b>	<b>807.19</b>	

<b>AREA TOTAL LIBRE</b>	<b>32,804.54</b>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>68,373.85</b>

#### CUADRO DE ÁREAS RESUMEN



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION 66001-1-25-0408  
ESTRATO 5  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

ÁREA A LICENCIAR URBANISMO	37,223.57
ÁREA A LICENCIAR CONSTRUCCION	68,373.85
<b>ÁREA TOTAL A LICENCIAR</b>	<b>105,597.42</b>

**Artículo 2º** La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022**. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 3º** Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

**Artículo 4º** Las obras no podrán iniciarse sin el lleno de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos y la CARDER. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

**Artículo 5º** Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará a la autoridad competente para ejercer el control urbano la AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, siempre que la edificación no esté cubierta dentro de los casos descritos en los artículos 18 y 20 de la Ley 400 de 1997 y deba obtener el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio

**Artículo 6º** El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION	66001-1-25-0408
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

**Artículo 7º** De acuerdo al Artículo A.9.3.1 de la norma sismo resistente, se presume que el hecho de que un elemento no estructural figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el grado de desempeño apropiado y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano (arquitecto o ingeniero) se hace responsable de que el diseño se realizó para el grado de desempeño apropiado. El constructor debe cumplir lo indicado en después de A.1.3.6.5 de la NSR-10, quien debe recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.1.5.1.2 de la misma normativa, para presentarlos en una sola memoria ante la Curaduría, y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

De acuerdo al artículo A.1.3.6.5 de la NSR-10, el constructor quien suscribe la licencia de construcción al firmar los diferentes diseños de los elementos no estructurales, indica así que se hace responsable que estos se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado.

**Artículo 8º** De acuerdo al Artículo A.3.2.1 de la Norma sismo resistente, se reconocen cuatro tipos generales de sistemas estructurales de resistencia sísmica. Para esta Licencia en particular, se define el sistema estructural como: **COMBINADO: PÓRTICOS + 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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION 66001-1-25-0408  
ESTRATO 5  
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

diferentes elementos que componen la edificación, así como la adopción de todas las medidas necesarias para el cumplimiento en ellos del objetivo de las normas de esta ley y sus reglamentos.

De acuerdo al Artículo A.15.1 de la norma sísmo resistente, se presume que el hecho de que un elemento figure en un plano o memoria de diseño, es porque se han tomado todas las medidas necesarias para cumplir el propósito del Reglamento y por lo tanto el profesional que firma o rotula el plano es el responsable del diseño correspondiente.

- Artículo 10º** De acuerdo al Artículo 7º de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.
- Artículo 11º** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 12º** La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el que lo sustituya, para aquellos proyectos que no requieran licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Artículo 13º** Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.
- Artículo 14º** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 3.000 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 15º** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sísmo resistentes.
- Artículo 16º** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 17º** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION	66001-1-25-0408
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

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

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

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-25-4274

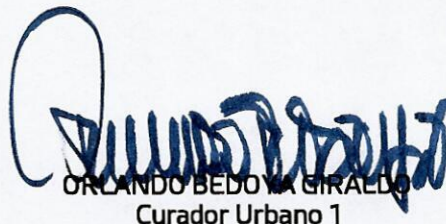
(Modificación a la Resolución No 66001-1-22-2299 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción modalidad Obra Nueva de agosto 1 de 2022, modificada mediante Resoluciones N° 66001-1-24-3391 de mayo 2 de 2024, N° 66001-1-24-3684 de octubre 18 del 2024, N° 66001-1-25-3844 de enero 27 del 2025, N° 66001-1-25-3961 de abril 07 del 2025 y N° 66001-1-25-4024 de mayo 19 del 2025)

RADICACION	66001-1-25-0408
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

- 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 octubre 28 del 2025

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

