

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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
OPTIMO INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S	NIT 900480098-4
Rep. Legal: ADRIANA LOPEZ GIRALDO	CC 42088213

Solicitó **Licencia Urbanística de Construcción** ante este Curador, para el proyecto de vivienda de interés social "VITALA", en el (los) lote (s) denominado(s) **SC ZONA DE EXPANSIÓN OCCIDENTAL VEREDA LA ESPERANZA HDA GALICIA LT B AREA DE FUTURO DESARROLLO**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040635000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-193623**.

- 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 **66001-1-25-0448**.
- D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	JHADIER AUGUSTO TIQUE LUCENA	17202-099174CLD
Arquitecto	ESTEFANIA CASTILLO CARDONA	A25282017-1053842732
Ing. Civil Diseñador Estructural	CRISTIAN DAVID LOAIZA MADRID	051037-0521731CLD
Diseñador de elementos no estructurales	CRISTIAN DAVID LOAIZA MADRID	051037-0521731CLD
Ing. Civil Geotecnista	JORGE ALONSO ARISTIZABAL ARIAS	1720242749CLD
Revisor Independiente	MAURICIO FONSECA SANCHEZ	17202112781CLD

- 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 **04 de julio de 2025**

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- 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°00402 del **11 de noviembre de 2025**.
- I. 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**.
- J. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **la Unidad 3 del Plan Parcial Galicia** y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- K. 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 **15 de enero de 2026**, comunicada el **15 de enero de 2026**.
- L. Que el solicitante acreditó los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **19 de enero de 2026**
- M. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA** al proyecto de vivienda de interés social "VITALA" ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC ZONA DE EXPANSIÓN OCCIDENTAL VEREDA LA ESPERANZA HDA GALICIA LT B AREA DE FUTURO DESARROLLO**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) No. **660010002000000040635000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-193623**, constante de un área superficial de **26665.02 M²**, para la construcción de **53 CASAS DE 2 PISOS con un área total construida de 2664.17 m²**.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
 ESTRATO 5
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

ÁREAS GENERALES LOTE B		M2	Ha					
		26,665.02	2.67					
CESIONES ADICIONALES NO OBLIGATORIAS								
Cesión adicional no obligatoria (Zonas verdes, andenes y senderos)		9245.82						
Cesión vial Avenida Malabar		688.14						
CONJUNTO CERRADO VITALY - CASAS NO VIS								
Vitaly - casas NO VIS ETAPA 1		5093.92						
Vitaly - casas NO VIS ETAPA 2		6672.16						
URBANIZACIÓN ABIERTA VITALA - CASAS VIS								
Lotes privados		2828.96						
Área de futuro desarrollo 1		1648.08						
Área de futuro desarrollo 2		487.94						
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES PERMITIDAS Y POPUESTAS UAU3								
DESCRIPCIÓN	NORMA	PROPUESTA						
Conjunto cerrado Vitaly - Casas NO VIS	241	64						
Urbanización abierta Vitala - Casas VIS		53						
Urbanización Portal del campo		120						
TOTAL		237						
PROYECTO VITALA CASAS VIS								
CASAS								
TIPO DE PACHA	TIPO DE CASA	ÁREA CONSTRUIDA			CANTIDAD TOTAL DE PACHAS	CANTIDAD TOTAL DE CASAS POR PACHAS	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL CASAS (M2)	ÁREA OCUPADA TOTAL CASAS (M2)
		ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 (M2)	ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 (M2)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CASA (M2)				
PACHA 1 - MEDIANERA (Compuesta por 4 unidades de vivienda, 4 CASAS MEDIANERAS)	Casa MED (4un)	29.75	20.24	49.99	6	24	1199.76	714.00
PACHA 2 - ESQUINERA (Compuesta por 4 unidades de vivienda, 3 CASAS MEDIANERAS Y 1 CASA ESQUINERA)	Casa MED (3un)	29.75	20.24	49.99	3	9	449.91	267.75
	Casa ESQ (1un)	30.18	21.28	51.46		3	154.38	90.54
PACHA 3 - ESQUINERA (Compuesta por 3 unidades de vivienda, 2 CASAS MEDIANERAS Y 1 CASA ESQUINERA)	Casa MED (2un)	29.75	20.24	49.99	5	10	499.9	297.50
	Casa ESQ (1un)	30.18	21.28	51.46		5	257.3	150.90
PACHA 4 - ESQUINERA (Compuesta por 2 unidades de vivienda, 2 CASAS ESQUINERAS)	Casa ESQ (2un)	30.18	21.28	51.46	1	2	102.92	60.36
TOTAL					15	53	2,664.17	1,581.05
PARQUEADEROS VITALA CASAS VIS								
DESCRIPCIÓN		PROPUESTO						
PARQUEADEROS EN ANTEJARDÍN		21						
PARQUEADEROS EN BAHÍA		42						
TOTAL		63						

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-25-0448
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

Artículo 2º La presente licencia tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Deberá 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.

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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

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

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

El constructor debe cumplir lo indicado en después de A.1.3.6.5 de la NSR-10, quien debe recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.1.5.1.2 de la misma normativa, para presentarlos en una sola memoria ante la Curaduría, y es el responsable final de que los diseños de los elementos estructurales se haya realizado adecuadamente y que su construcción se realice apropiadamente.

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

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

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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- 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** 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 12º** 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 13º** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 2.000 m², debe someterse a una supervisión técnica, realizada de acuerdo con los requisitos del Título V de la Ley 400 de 1997 y del Título I del presente Reglamento
- Artículo 14º** 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 15º** 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 16º** 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 17º** 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 18º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 19º** Se debe dar cumplimiento al artículo 141 del Acuerdo 18 de 2000. Separación entre estructuras adyacentes: la separación mínima de los linderos laterales en lotes sin construir debe ser igual al 1% de su altura total o del 1.5% de las estructuras existentes adyacentes, pero en ningún caso la separación será menor a 5 cm.
- Artículo 20º** 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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 21º** 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 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 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-26-4393

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0448
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

Artículo 27º Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

Artículo 28º 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 enero 21 del 2026


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1