



**RESOLUCIÓN N° 66001-2-25-2595**  
Enero 13 de 2025  
**LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA**

RADICACIÓN N° 66001-2-24-0295

EL CURADOR URBANO 2 DE PEREIRA, ARQUITECTO LUIS FERNANDO MONTES POSADA, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1.997, el Decreto Nacional 1.077 de 2.015, y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, el Decreto 703 de septiembre 17 de 2021, y

**CONSIDERANDO**

- A. Que el señor **LUIS ARCADIO GRAJALES RUIZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° **10.061.551**, solicitó a este Despacho **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN** Modalidad **OBRA NUEVA** para el **LOTE 17**, con un área de **1.844,92 m<sup>2</sup>**, ubicado en la **VARIANTE CONDINA VEREDA - EL CONGOLO CONDOMINIO LA MARIA**, identificado con la matrícula inmobiliaria N°. **290-250099**.
- B. Que de conformidad con el parágrafo cuarto del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 5 del Decreto 2.218 de 2.015, las licencias de Construcción se podrán expedir con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la respectiva Licencia de Urbanización y Parcelación.  
La Licencia de Parcelación del Condominio LA MARIA, fue aprobada en la vigencia del Acuerdo 18 de 2000 y el Acuerdo 23 de 2006, en consecuencia, esta será la norma aplicable a esta solicitud.
- C. Que la solicitud cumple con los requisitos establecidos en el acuerdo 18 de 2000 y el acuerdo 23 de 2006, el Decreto Nacional 1.077 de 2.015, y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- D. Que hecha la comunicación de la solicitud de Licencia a los vecinos como lo establece el artículo 16 del Decreto Nacional 1783 de 2021, no se presentaron objeciones.

1

**RESUELVE**

**PRIMERO:** **CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN** al predio cuya área e identificación constan en su considerando **A**, de acuerdo con los planos y cálculos que hacen parte integral del presente acto administrativo, así:

<b>TIPO DE LICENCIA:</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>
<b>MODALIDAD:</b>	<b>OBRA NUEVA</b>
<b>CLASE:</b>	<b>6</b>
<b>VIGENCIA:</b>	<b>36 meses</b>
<b>NOMBRE DEL TITULAR:</b>	<b>LUIS ARCADIO GRAJALES RUIZ</b>
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>C.C N°. 10.061.551</b>
<b>AREA DEL PREDIO:</b>	<b>1.844,92 m<sup>2</sup></b>
<b>USO AUTORIZADO:</b>	<b>VIVIENDA</b>
<b>TIPOLOGÍA:</b>	<b>UNIFAMILIAR</b>
<b>ALTURA:</b>	<b>UN PISO</b>
<b>AREA CONSTRUIDA:</b>	<b>176,14 m<sup>2</sup></b>
<b>DIRECCIÓN:</b>	<b>LOTE 17 CONDOMINIO LA MARIA VARIANTE CONDINA VEREDA - EL CONGOLO</b>



P2038Z  
curaduria2pereira.com.co

## RESOLUCIÓN N° 66001-2-25-2595

Enero 13 de 2025

### LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACIÓN N° 66001-2-24-0295

<b>DESCRIPCIÓN PROYECTO:</b>	<b>CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CAMPESTRE DE 1 PISO</b>
<b>PROFESIONALES DEL PROYECTO:</b>	Arq. ALEJANDRA HERNANDEZ RUIZ T.P N° A178402018-1088027712 Ing. JORGE OBED GOMEZ LOPEZ T.P N° 17202-54233CLD
<b>CONSTRUCTOR RESPONSABLE:</b>	Ing. CARLOS EDUARDO RAUL GUERRA ARISTIZABAL T.P N° 53202-46914QND Ing. Suelos RENE RESTREPO B. T.P N° 17202-03678CLD
<b>IMPUESTO MPAL DE CONS.:</b>	Rbo N°. 35325784 fecha de pago 08/01/2025

Se autoriza el desarrollo de edificaciones, áreas de circulación, acometidas de servicios públicos y obras para hacer funcionalmente útiles los espacios comunales, de conformidad con lo previsto en las reglamentaciones nacionales, el POT y los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

La expedición de esta licencia conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras (par. art. 2.2.6.1.1.2, Decreto Nacional 1.077 de 2.015).

**SEGUNDO:** Este acto administrativo se expide con base en la información presentada por el (los) solicitante (s) y conforme a su explícita manifestación de voluntad. En consecuencia, cualquier diferencia que pueda existir entre la información presentada y la realidad física o legal del inmueble (linderos, áreas, localización, titularidad, etc.) será exclusiva responsabilidad del (los) solicitante (s).

**TERCERO:** Esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el (los) inmueble (s) objeto de ella. –Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria, o el poseedor solicitante en el caso de licencia de construcción o el acto de reconocimiento (arts. 2.2.6.1.2.1.5 Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificados por el artículo 14 del Decreto 1783 de 2021).

**CUARTO:** El titular de la Licencia de Construcción “está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un (1,00 m) metro 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 conjuntos 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.



## RESOLUCIÓN N° 66001-2-25-2595

Enero 13 de 2025

### LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACIÓN N° 66001-2-24-0295

“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” (art. 2.2.6.1.4.9, Decreto Nacional 1.077 de 2.015).

**QUINTO:** Se deben mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (num. 3, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

**SEXTO:** Antes de su construcción el solicitante deberá tramitar ante la Secretaría de Infraestructura municipal o la Entidad competente, los hilos y niveles de las vías y andenes para lograr una continuidad con los existentes, según la normatividad vigente (arts. 135 y 166, Acuerdo 23 de 2.006).

**SÉPTIMO:** Las obras deberán ser ejecutadas conforme al proyecto, planos y cálculos aprobados, y de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (num. 1, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. (art 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021 que modifico la Subsección 3 art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2015)

La publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 se realiza en base al decreto 1783 de 2021 art 23 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

Debe construir las acometidas para los servicios públicos domiciliarios, las obras que hacen funcionalmente útiles los espacios y las áreas comunales complementarias (arts. 36 y 37, Ley 388 de 1.997; lit. c, art.545, Acuerdo 18 de 2.000)

Debe reservar las áreas para la circulación y acceso al predio (art. 546, Acuerdo 18 de 2.000) y construir la sección de la vía que le corresponda (arts. 164, 165, Acuerdo 23 de 2.006)

Debe hacer entrega legal y material de las áreas de cesión para vías, equipamientos y espacio público a la entidad responsable de la administración y manejo del espacio público (arts. 324, 326, 327, 329, 330, 331, 332, 333, 335, 336, 337, 341, 342, 344, 417, Acuerdo 23 de 2.006; arts. 2.2.6.1.4.5, 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el Decreto 1783 de 2021), conforme con las especificaciones vigentes, y dotarlas, cuando sea del caso.

Los términos de la diligencia de inspección se solicitarán para la entrega material de las áreas de cesión. Según en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1783 de 2021.

**OCTAVO:** Cuando el proyecto requiera licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, deberá tramitarse en los términos del Decreto Nacional 2.041 de 2014.

Las obras no podrán iniciarse sin el permiso de disposición final de escombros y material de excavación, sin las autorizaciones para la afectación de recursos naturales y vías privadas que deba emitir la CARDER y, en general, debe desarrollar las obras bajo las condiciones técnicas y ambientales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdos 18 de 2.000 y 23 de 2.006).

Se debe acatar la Resolución 541 de diciembre de 1.994 que regula el “cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación” y en especial la prohibición de la utilización de áreas de espacios públicos para tales fines.



P2038Z  
curaduria2pereira.com.co

## RESOLUCIÓN N° 66001-2-25-2595

Enero 13 de 2025

### LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACIÓN N° 66001-2-24-0295

En caso de realizar trabajos en la vía pública, los interesados deben solicitar previamente una autorización del organismo de tránsito municipal, colocar señales preventivas, cumplir las demás disposiciones legales sobre la materia (art.101, Ley 769 de 2.002), en especial aquellas sobre el manejo y la disposición de escombros (art. 19, Ley 1.283 de 2.010 que modificó el art. 102, Ley 769 de 2.002).

**NOVENO:** Debe cumplir las disposiciones legales sobre protección, conservación y manejo integral del medio ambiente.

Sin detrimento de lo que establezcan la normatividad municipal y, en especial, los Acuerdos CARDER 28 de 2.011 y 20 de 2.013, deberá atenderse a lo dispuesto en el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes –NSR-10–, en especial el Título H.

Los trabajos, el corte, el manejo y la estabilidad de laderas y taludes, la mitigación de amenaza por avalancha o inundación, deberán ejecutarse de tal manera que ofrezcan la máxima seguridad para los trabajadores, transeúntes, usuarios, lotes y edificaciones vecinas y responsabilizarse conforme a la ley vigente.

En ningún caso se podrá exceder la pendiente y altura recomendadas para el tipo de suelo sobre el que se esté trabajando.

Una vez realizados los cortes, deberán protegerse todos los taludes a fin de mantener su estabilidad y evitar que sean afectados por la erosión o la lluvia.

**DÉCIMO:** *“En cualquier clase de intervención que se haga del suelo o del subsuelo, se mantendrán siempre a salvo, los derechos de la Nación sobre bienes y zonas arqueológicas que puedan descubrirse. Durante actividades de remoción de tierras, el particular que encuentre bienes arqueológicos deberá dar aviso inmediato a la Administración Municipal de este hecho y tendrá como obligación informar al Ministerio de Cultura”* (art. 80, Acuerdo 23 de 2.006, Ley 397 de 1.997, Ley 1.185 de 2.008).

**DÉCIMO PRIMERO:** El diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones en el territorio de la República de Colombia debe someterse a los criterios y requisitos mínimos que se establecen en la Normas Sismo Resistentes Colombianas, las cuales comprenden: la Ley 400 de 1.997, la Ley 1.229 de 2008, el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-10 (Decreto 926 de marzo de 2.010 modificado por el Decreto 092 de enero de 2011), y las resoluciones expedidas por la “Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” creada por el artículo 39 de la Ley 400 de 1.997.

De acuerdo con el Título V de la Ley 400 de 1.997, en especial su artículo 18, y el numeral 6 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, la construcción de estructuras de edificaciones, o unidades constructivas, que tengan más de dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) de área construida, independientemente de su uso, debe someterse a una supervisión técnica realizada de acuerdo con lo establecido en la norma sismoresistente vigente (NSR 10).

Las edificaciones de atención a la comunidad, independientemente de su área, deben someterse a supervisión técnica (art. 20, Ley 400 de 1.997), así mismo cuando quien haga el diseño estructural o el estudio geotécnico correspondiente la requiera (par. 2, art. 18, Ley 400 de 1.997)

Cuando la construcción comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>), se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales que señala la norma sismoresistente vigente (NSR 10) (num. 7, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el numeral 11, artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).



## RESOLUCIÓN N° 66001-2-25-2595

Enero 13 de 2025

### LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACIÓN N° 66001-2-24-0295

La supervisión técnica debe cumplir con lo indicado en el capítulo V del Título VI de la Ley 400 de 1.997 y los artículos 3 y 4 de la Ley 1.229 de 2.008.

La responsabilidad del cumplimiento del título J, requisitos de protección contra el fuego en edificaciones y el título K otros requisitos, recae en el profesional que figura como constructor responsable del proyecto.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se deben eliminar las barreras arquitectónicas y desarrollar la obra conforme la Ley 361 de 1.997, el Decreto Reglamentario 1.538 de 2.005 y la Ley 1.287 de 2.009.

**DÉCIMO TERCERO:** Se deben atender los preceptos de la Ley 373 de 1.997 sobre bajo consumo de agua (num. 8, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el numeral 12, artículo 11 de Decreto 1203 de 2017).

Cuando el proyecto contemple la construcción de piscinas sobre el terreno o en estructura aérea, la certificación de normas de seguridad, los parámetros de calidad del agua y de los químicos, la instalación de los dispositivos de seguridad, la autorización para su funcionamiento, etc., debe estar acorde con lo dispuesto en la Ley 1209 de 2.008 y el Decreto Reglamentario 554 de 2.015.

**DÉCIMO CUARTO:** Las obras deben cumplir el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE– aplicables para este tipo de uso de acuerdo con las normas vigentes.

5

**DÉCIMO QUINTO:** Cuando se trate de licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará el Certificado de Permiso de Ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra (num. 5, art. 2.2.6.1.2.3.6, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el numeral 5, artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

**DÉCIMO SEXTO:** Cuando quiera que alguno de los profesionales se desvincule de la ejecución de los diseños, o de la ejecución de la obra, el titular de la licencia designará en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (numeral 8 artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

**DÉCIMO SÉPTIMO:** El titular de la licencia se compromete a dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N° 549 de 2015, por medio de la cual se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

**DÉCIMO OCTAVO:** Además de la legislación a la cual se hace referencia en este acto administrativo, el titular de la licencia será responsable de obedecer las demás normas legales vigentes aplicables al caso particular. –Cuando sea reglamentada, modificada o sustituida cualquiera de las disposiciones citadas en este acto administrativo, deberá atenderse a lo dispuesto en la nueva regulación.

**DÉCIMO NOVENO:** VIGENCIA (LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA): Treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto administrativo (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).  
Prórroga: La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable. (art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021).



P2038Z  
curaduria2pereira.com.co

**RESOLUCIÓN N° 66001-2-25-2595**  
**Enero 13 de 2025**  
**LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA**

RADICACIÓN N° 66001-2-24-0295

El interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar, que el urbanizador o constructor presente el cuadro de áreas donde en él se identifique lo ejecutado durante la licencia vencida así como lo que se ejecutará durante la revalidación y manifieste bajo la gravedad de juramento que la obra se encuentra ejecutada en por lo menos un 50%.

Se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás normas que sirvieron de base para la expedición de la licencia objeto de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses (Art. 2.2.6.1.2.4.3 Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 de Decreto 1783 de 2021),

La prórroga de la revalidación se debe solicitar a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento y su expedición procede con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado. art. 2.2.6.1.2.4.1, Decreto Nacional 1.077 de 2.015, modificado, modificado por el artículo 27 de Decreto 1783 de 2021)

**VIGÉSIMO:**

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano Segundo, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y, cuando proceda, será obligatorio para acceder a la jurisdicción, el de queja podrá interponerse facultativamente cuando se niegue la apelación (art. 25 Decreto 1783 de 2021 art. 76, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1.437 de 2.011–), podrán presentarse de manera presencial o electrónica, de conformidad con lo previsto en el Capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y las demás normas que reglamentan los procedimientos por medios electrónicos. . (Decreto 1783 de 2021 Art.25).

6

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

**Dada en Pereira en Enero 13 de 2025**

**ARQ. LUIS FERNANDO MONTES POSADA**  
**CURADOR URBANO N° 2**