

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

#### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL DECRETO 1127 DE 2011 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

#### CONSIDERANDO

- A. Que CG CONSTRUCTORA S.A.S., identificado(a) con Nit. N° 800.051.984-2, representado legalmente por el señor(a) CESAR GOMEZ ESTRADA, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° 17.149.505, solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO SERRANIAS (antes Manzanares) – FIDUBOGOTA S.A. de la Fiduciaria Bogotá, solicitó Licencia de Urbanización para la ETAPA 2 del proyecto de Vivienda de Interes Social SERRANIAS y CONSTRUCCIÓN del proyecto MULTIFAMILIAR CONJUNTO RESIDENCIAL "ALTOS DE SERRANIAS", con radicado en legal y debida forma del Diciembre 22 del 2021.
- B. Que según lo establecido en el artículo 48 del Decreto Municipal 1127 de 2011 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA MANZANARES", Las cargas asignadas a cada una de las unidades de actuación que conforman el plan parcial, serán las siguientes:

CARGAS POR UNIDAD DE GESTIÓN	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3	UNIDAD 4	TOTAL	%
VIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	140,490,432	1,147,527,271	221,303,541	757,401,752	2,266,722,997	72.59%
SERVICIOS PUBLICOS	48,081,166	392,727,448	75,738,483	259,211,667	775,758,764	24.84%
DESARROLLO PLAN PARCIAL	4,958,363	40,499,956	7,810,519	26,731,162	80,000,000	2.56%
TOTAL CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACION	193,529,961	1,580,754,675	304,852,544	1,043,344,582	3,122,481,761	100.00%

- C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

#### RESUELVE

**Artículo 1°** Conceder Licencia de Urbanización para la ETAPA 2 del proyecto de Vivienda de Interes Social SERRANIAS, ubicado en el predio denominado LOTE DE TERRENO – Plan Parcial Manzanares, identificado con ficha catastral No 00-06-00-00-0009-0021-0-00-0000 y con matrícula inmobiliaria No 290-118061 y el cual constará de:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

URBANISMO ETAPA 2	
DESCRIPCIÓN	AREA
AREA BRUTA	36.502,56
AREA DE PROTECCION ALTAS PENDIENTES	13223,37
AREA DE CESION	5.299,80
AREA AFECTACIONES VIALES	6.148,77
AREA NETA	11.830,62
ZONAS VERDES Y RETIROS	3278,21
AREA UTIL	8.552,41
VIAS, ANDENES Y PARQUEADERO	6134,58
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	2403,21
AREA COMERCIO	160,69
AREA TOTAL CONSTRUIDA	17683,64

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.11.6 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 2°

Conceder Licencia de Construcción modalidad obra nueva al proyecto **MULTIFAMILIAR CONJUNTO RESIDENCIAL "ALTOS DE SERRANIAS"**, ubicado en el predio denominado LOTE DE TERRENO – Plan Parcial Manzanares, identificado con ficha catastral No 00-06-00-00-0009-0021-0-00-00-0000 y con matrícula inmobiliaria No 290-118061 con un área superficial de 36502,56 m<sup>2</sup>, para la construcción de **1 TORRE DE 6 PISOS (49 APTOS) y el Edificio de acceso**, con un área total construida de **4672.60** m<sup>2</sup>, así:

ÁREA CONSTRUIDA TORRE 1 m2		
Torre piso -1	434.35	
Torre piso 1 al 4	709.81	
Torre piso 5	709.81	

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
 ESTRATO 2  
 SOLICITUD NUEVA

Torre piso 6	348.57	
<b>TOTAL TORRE</b>		<b>4331.97</b>

ÁREA CONSTRUIDA EDIFICIO ACCESO m2		
PISO -2	87.84	
PISO -1	125.51	
PISO 1	127.28	
<b>TOTAL TORRE</b>		<b>340.63</b>

<b>TOTAL ÁREA CONSTRUIDA m2</b>	<b>4672.6</b>
---------------------------------	---------------

VIVIENDAS m2		CANTIDAD
TIPO 1	71.01	20
TIPO 2	72.01	15
TIPO 3	71.49	4
TIPO 4	76.46	6
TIPO 5	146.08	3
TIPO 6	145.60	1
<b>TOTAL</b>		<b>49</b>

PARQUEADEROS		
<b>PRIVADOS</b>		<b>TOTAL</b>
EXIGIDO 1-1	PROPUESTO	55
49	49	
<b>COMUNALES</b>		
EXIGIDO 1-8	PROPUESTO	
6	6	

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con las normas establecidas en el Plan Parcial Manzanares (Decretos 1127 de 2011 y 351 de 2018). Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

**Artículo 3°** 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 dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de lo contrario perderá toda su fuerza ejecutoria. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 4°** 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 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 5°** El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **JORGE ANDRES HOYOS ARANGO, con Matrícula Profesional N° 17202147481CLD**, 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.15.1 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 6°** El diseñador arquitectónico de esta edificación, bajo cuya responsabilidad se realizan el diseño y los planos arquitectónicos y urbanísticos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **STEVEN HINCAPIE ALZATE, con Matrícula Profesional N° A17842015-1088010103**.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

**Artículo 7°** El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es el arquitecto **STEVEN HINCAPIE ALZATE, con Matrícula Profesional N° A17842015-1088010103.**

**Artículo 8°** Los estudios detallados de amenaza y riesgo de origen geotécnico por fenómenos de remoción en masa que además incluyen el diseño de las medidas de mitigación fueron presentados por la firma **AQUATERRA INGENIEROS CONSULTORES S.A.**, en el estudio denominado **ESTUDIO DE SUELOS Y RECOMENDACIONES DE CIMENTACIÓN TORRE 1 – EDIFICIO DE ACCESO PROYECTO ALTOS DE SERRANIAS**, quien conjuntamente con el urbanizador será responsable de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

**Artículo 9°** 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 CARGA.**

**Artículo 10°** De acuerdo al Artículo 7° 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 11°** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

**Artículo 12°** 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 el ING. CIVIL **CESAR GOMEZ ESTRADA con Matrícula Profesional N° 2520204058CND**, quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.1.3.6.5 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, 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.

**Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704**

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

**Artículo 13°** Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

**Artículo 14°** 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 artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2003 proferida por el Ministerio de Transporte.

**Artículo 15°** 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.

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 16°** 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

**Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704**



# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

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 17°** 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 18°** 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 19°** 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 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 20°** 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 21°** 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 figure el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la

**Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704**

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

ejecución de las obras y dotaciones 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 22°** 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 23°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 24°** 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 25°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 26°** 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 27°** 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 28°** 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 29°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

**Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704**

# CURADOR URBANO 1

## PEREIRA

### RESOLUCIÓN No 66001-1-22-2275

### LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

### MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-211548  
ESTRATO 2  
SOLICITUD NUEVA

- Artículo 30°** 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 31°** 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 fiduciario 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 32°** 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 33°** 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 34°** Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa dentro de los términos señalados por el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en concordancia con el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Pereira en Julio 21 de 2022

  
ORLANDO BEDOYA GIRALDO  
Curador Urbano 1

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 3354513-3359704