

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
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 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 ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que LINARES CONSTRUCCIONES S.A.S., identificado con NIT N° 900087656-1, representado legalmente por el señor HERNAN JOSE SOCARRAS CARRASCAL, identificado con cédula de ciudadanía N° 10778252, solicitó modificación a Resolución N° 66001-1-22-2264 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva de julio 15 de 2022, modificada mediante Resolución N°66001-1-23-2720 de marzo 31 de 2023, para el proyecto **TORRE ZAIRINA**, ante este Curador, mediante radicación en legal y debida forma de fecha noviembre 02 del 2023.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder modificación a la Resolución N° 66001-1-22-2264 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva de julio 15 de 2022, modificada mediante Resolución N°66001-1-23-2720 de marzo 31 de 2023, para el proyecto **TORRE ZAIRINA**, ubicado en la **CARRERA 12 N°110-20 SECTOR BELMONTE ALTO SOLARUM VÍA PEREIRA – CERRITOS**, identificado con las Fichas Catastrales No. **660010002000000050254000000000**, **660010002000000050253000000000**, **660010002000000050252000000000**, y con Matricula Inmobiliaria No. **290245809**, así:

Área Total Construida (m²) - Licencia 66001-1-22-2264 15/07/2022, modificada mediante Res 66001-1-23-2720 31/03/2023	21,655.37
ÁREAS MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN	
Área Total Construida (m²)	21,683.21
Área Ampliación (m²)	27.84
Área Modificación (m²)	4,834.56

Quedando de la siguiente manera:

SOLARUM
ETAPA CONSTRUCCIÓN 3 -TORRE ZAIRINA



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

INFORMACIÓN PREDIAL		
Item	Dato	
Predios vinculados a la Etapa de Construcción 3	C-2	290-220149
	C-4	290-224915
	C3-G	290-245809
Nota: El predio C3-G nació a la vida jurídica por reloteo de los predios C3-A, C3-B, 3C-C y 3C-D, mediante Esc 1266 de 2023		
Ficha catastral mayor extensión (Lote Cascada)	00-02-0005-0020-000	
C2	0002000000050257000000000	
C4	0002000000050256000000000	
C3-A (madre)	0002000000050254000000000	
C3-B (madre)	0002000000050253000000000	
3C-C (madre)	0002000000050252000000000	
CONFORMACIÓN URBANISMO		
Área total Etapa Construcción 3	12,619.40	m ²
Item	Dato	
Área urbanizable - Torre Zairina	8,096.63	m ²
Áreas Remanentes (Reserva desarrollo futuro)	4,522.77	m ²
Total	12,619.40	m²

SOLARUM		
ETAPA CONSTRUCCIÓN 3 - TORRE ZAIRINA		
CONFORMACIÓN PREDIAL - IMPLANTACIÓN URBANA (ÁREA URBANIZABLE)		
Item	Dato	
Predio vinculado al Área urbanizable - Torre Zairina	C3-G	290-245809
Área urbanizable - Torre Zairina	8,096.63	m ²
Área de ocupación Torre	903.62	m ²
Área de ocupación Zona Verde piso 1	459.54	m ²
Área de ocupación Plataforma de parqueaderos	1,687.54	m ²
Zonas verdes, vías internas, parqueaderos, entre otras zonas.	5,045.93	m ²



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

TORRE ZAIRINA		
Item	Dato	
No. Pisos	18	Und
Apartamentos por piso	7	Und
No Aptos	126	Und
Área ocupación TORRE ZAIRINA	903.62	m ²
Total Área Construida TORRE ZAIRINA	15,935.29	m²
Área construida total aptos por Torre	13,532.04	m ²
Área construida total punto fijo	2,050.09	m ²
Área construida total Cuartos Útiles	353.16	m ²

PLATAFORMA DE PARQUEADEROS		
Item	Dato	
No. Niveles	7	Und
Total Área Construida	5,747.92	m²
Área Construida Piso 0	822.87	m ²
Área Construida Piso 1	811.19	m ²
Área Construida Piso 2	822.90	m ²
Área Construida Piso 3	792.23	m ²
Área Construida Piso -1	811.19	m ²
Área Construida Piso -2	823.65	m ²
Área Construida Piso -3	863.89	m ²

PARQUEADEROS		
-TORRE ZAIRINA-		
Parqueaderos en plataforma -Piso 0	29	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso 1	33	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso 2	31	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso 3	33	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso -1	33	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso -2	33	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso -3	35	Unidades
Total parqueaderos ubicados en plataforma	227	Unidades



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

Parqueaderos en superficie	11	Unidades
Parqueaderos Residentes ubicados en la Etapa	238	Unidades
Parqueaderos Visitantes ubicados en la Etapa 3	15	Unidades
Parqueaderos Visitantes ubicados en etapa 1 - Anemoi	5	Unidades
Parqueaderos Visitantes ubicados en etapa 2 - Keirón	8	Unidades
Total parqueaderos visitantes	28	Unidades

En la Etapa 1 se localizan 5 parqueaderos de visitantes (PMR) correspondientes a la Etapa 3. En la Etapa 2 se localizan 8 parqueaderos de visitantes que corresponden a la Etapa 3.

TORRE ZAIRINA- APARTAMENTOS										
ID Piso	Apto terminado en	N° Pisos	Área Construida por Apto (m²)	Área Construida Teraza (m²)	Área Total construida por Apto (m²)	Área construida Punto Fijo por piso (m²)	Área Total construida (m²)	Área construida Punto Fijo Torre (m²)	Cuartos útiles	Área patio o zona verde (m²)
PISO 1	01	1	117.01	15.84	132.85	132.22	132.85	132.22	3.37	72.56
	02		117.39	15.84	133.23		133.23		3.52	87.53
	03		116.22	15.84	132.06		132.06		3.70	79.62
	04		62.87	14.62	77.49		77.49		2.44	42.91
	05		83.73	17.18	100.91		100.91		2.12	67.06
	06		82.15	17.19	99.34		99.34		2.12	67.07
	07		61.28	14.62	75.90		75.9		2.35	42.79
Subtotal		1	640.65	111.13	751.78	132.22	751.78	132.22	19.62	459.54
PISOS 2 AL 18	01	17	117.01	15.84	132.85	109.91	2258.45	1,868.47	57.29	0.00
	02		117.39	15.84	133.23		2264.91		59.84	0.00
	03		116.22	15.84	132.06		2245.02		62.90	0.00
	04		62.87	14.62	77.49		1317.33		41.48	0.00
	05		83.73	17.18	100.91		1715.47		36.04	0.00
	06		82.15	17.19	99.34		1688.78		36.04	0.00
	07		61.28	14.62	75.90		1290.30		39.95	0.00
Subtotal		17	640.65	111.13	751.78	109.91	12,780.26	1,868.47	333.54	0.00
Piso tecnico		1				49.40		49.40		
TOTALES		18	1281.3	222.26	1503.56		13,532.04	2,050.09	353.16	459.54
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA TORRE ZAIRINA (m²)						15,935.29				



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION	66001-1-23-0682
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	MODIFICACIÓN

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Plan Parcial La Cascada – Decreto 1044 de 2020. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2° La presente resolución no modifica la vigencia establecida en la Resolución N° 66001-1-22-2264 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva de julio 15 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 3° 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 4° 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 5° 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 6° 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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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.

Artículo 7°

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 **ING. CIVIL MARIO GOMEZ DIAZ con Matrícula Profesional N° 63202-24336CND** 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.

Artículo 8°

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 CONCRETO (TORRE) – PARQUEADEROS (PÓRTICOS DE CONCRETO).**

Artículo 9°

El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **ANDRES TORO HENAO con Matrícula Profesional N° 2520210834CDN**, facultado para ese fin, y quien



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 10°** 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 **JOSE FERNANDO ALDANA con Matrícula Profesional N.º A17172006-93411082.**
- Artículo 11°** 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 12°** Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Artículo 13°** 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.
- Artículo 14°** 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 15°** 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

- Artículo 16°** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
- Artículo 17°** 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 18°** 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 19°** 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 20°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 21°** 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 22°** 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 23°** 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 24°** 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 25°** La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-24-3317

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN

RADICACION 66001-1-23-0682
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 26° 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 marzo 20 del 2024


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

