CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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
PROYECTOS URBANOS 3L S.A.S	NIT 900946544-1
Rep. Legal: FELIPE MEJIA LAMPREA	CC 10010248

Solicitó ante este Curador en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A CORMORAN de Alianza Fiduciaria S.A, modificación a la **Resolución N° 66001-1-23-2650 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 01 de marzo de 2023**, en el (los) lote (s) denominado(s) **SC SAN JOAQUIN,** identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010109000006310035000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-262572.**

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 enero 22 del 2026. con el número **66001-1-26-0035.**

D. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Urbanizador	FELIPE MEJIA LAMPREA	A66082002-10010248
Constructor	JULIAN ALZATE LLANO	17202169244CLD
Arquitecto	ESTEFANIA RIVERA RAMIREZ	A178102022-1112793499
Ingeniero Civil Diseñador Estructural	JORGE OBED GOMEZ LOPEZ	1720254233CLD
Diseñador de elementos no estructurales	JORGE OBED GOMEZ LOPEZ	1720254233CLD
Revisor Independiente de los diseños estructurales	ANDRES TORO HENAO	2520210834CDN

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Ing. Civil Geotecnista	ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL	014RIS
Otros Profesionales	JUAN JOSE RAMIREZ GIRALDO	141037-0713308RIS

E. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.1.2.2.1., la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **29 de enero de 2026**

F. Que cumpliendo con lo establecido en el Articulo 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°**00434** del **04 de junio de 2026**.

I. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **18 de marzo de 2026**, notificada el **18 de marzo de 2026**.

J. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en **las fichas normativas SN 12 y 17 del Acuerdo 035 de 2016** 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 **09 de julio de 2026,** comunicada el **09 de julio de 2026**.

L. Que el solicitante acredito los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **21 de julio de 2026**

M. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

RESUELVE

Articulo 1º Modificar la Licencia de Urbanización aprobada en la **Resolución N° 66001-1-23-2650 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 01 de marzo de 2023,** para el proyecto CORMORAN, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC SAN JOAQUIN,** identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **66001010900000631003500000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-262572,** así:

URBANSIMO				
ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	**ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR**	**AREAS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650**	**AREAS A LICENCIAR**	**AREAS A MODIFICAR (M2)**
ZONA VERDE / TERRENO	CANCHA MULTIPLE (UBICADA ANTES EN EL PISO 3)	178.75	178.75	178.75
ZONA VERDE	ZONA DE PISCINA (UBICADA ANTES EN EL PISO 3)	265.42	265.42	265.42
ZONA DE PISCINA	ZONA BBQ Y PISTA DE NIÑOS	250.47	470.22	470.22
SALÓN DE JUEGOS		61.36		
SALÓN SOCIAL		158.39		
ZONA BBQ	CIRCULACIÓN Y ZONA BBQ	53.3	53.3	53.3
AREA TOTAL MODIFICADA URBANISMO		**967.69**	**967.69**	**967.69**

AREA BRUTA LOTES	18,120.23
AREA DE SUELOS DE PROTECCION	1,300.15
AREA DE SUELOS DE REMOCIÓN DE MASA	156.80
SECCION VIAL	940.85
AREA NETA	15,722.43
AREA NETA UTIL	**11,791.82**
INDICE DE OCUPACION POR NORMA	75%
INDICE DE CONSTRUCCION	3.00
AREA OCUPACION PRIMER PISO	4,358.62
INDICE DE OCUPACION UTILIZADO	24%

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

CUADRO DE AREAS CORMORAN		
AREA BRUTA LOTE	**18,120.23**	
AREA DE SUELOS DE PROTECCION	1,300.15	
AREA DE SUELOS DE REMOCIÓN DE MASA	156.80	
SECCION VIAL	940.85	
AREA NETA	**15,722.43**	
AREAS DE OCUPACION 1 PISO		**% SOBRE AREA NETA**
LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO	**540.78**	**3%**
ÁREA DE OCUPACIÓN PORTERIA - ADMINISTRACION - SALA DE ESPERA, ZONA HUMEDA	**70.97**	**0%**
PARQUEADERO PISO 1	**3,746.87**	**21%**
SUBTOTAL AREAS OCUPADAS	**4,358.62**	**24%**
AREAS ZONAS VERDES	**13,761.61**	**76%**
TOTAL AREA NETA	**18,120.23**	**100%**

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.1.6 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. (...)

Articulo 2º Modificar la Licencia de Construcción aprobada en la **Resolución N° 66001-1-23-2650 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 01 de marzo de 2023,** para el proyecto CORMORAN, ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC SAN JOAQUIN,** identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010109000006310035000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-262572,** en el sentido de modificar UN ÁREA DE 587.21 m², así:

PISO 1 - PARQUEADEROS
AREAS MODIFICADAS

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR	AREAS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	AREAS A LICENCIAR	AREAS A MODIFICAR (M2)
ZONA VERDE	SAUNA, TURCO Y BAÑOS (UBICADA ANTES EN EL PISO 3)	19.96	19.96	19.96
PARQUEADERO Y CIRCULACION VEHICULAR	CUARTO UTIL	9.50	9.48	9.48
CIRCULACIÓN VEHICULAR	LOCAL 9	21.34	21.34	21.34
CIRCULACIÓN VEHICULAR	CELDA DE ESTACIONAMIENTO	24.12	24.12	24.12
AREA TOTAL MODIFICADA PRIMER PISO		**74.92**	**74.90**	**74.90**

PISO 2 - PARQUEADEROS AREAS MODIFICADAS				
ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	**ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR**	**AREAS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650**	**AREAS A LICENCIAR**	**AREAS A MODIFICAR (M2)**
CUARTOS UTILES	CELDA DE ESTACIONAMIENTO DOBLE	11.00	11.00	11.00
CIRCULACIÓN	CUARTO UTIL 132	9.81	4.85	9.81
	CUARTO UTIL 137		4.96	
AREA TOTAL MODIFICADA SEGUNDO PISO		**20.81**	**20.81**	**20.81**

PISO 3 AREAS MODIFICADAS

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR	AREAS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	AREAS A LICENCIAR	AREAS A MODIFICAR (M2)
ZONA BBQ	SALON SOCIAL	30.86	222.37	222.37
	SALON DE JUEGOS	58.14		
	CUBIERTA	133.37		
CIRCULACIÓN Y JUEGOS INFANTILES	SALON SOCIAL	67.14	67.14	67.14
GIMNASIO	GIMNASIO	43.98	43.98	43.98
AREA TOTAL MODIFICADA TERCER PISO		**333.49**	**333.49**	**333.49**

PISO 11 - TERRAZA/ ZONA SOCIAL
AREAS MODIFICADAS

ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR	AREAS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	AREAS A LICENCIAR	AREAS A MODIFICAR (M2)
COWORKING	CUBIERTA	36.11	51.13	51.13
ZONA JACUZZI Y SALA DE YOGA		15.02		
SKY LOUNGE		110.74	104.81	104.81
AREA TOTAL MODIFICADA PISO 11		**161.87**	**155.94**	**155.94**

PISO 4, TORRE 1 - APTO 403
AREAS MODIFICADAS

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

ESPACIOS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	ESPACIOS NUEVOS A LICENCIAR	AREAS LICENCIA APROBADA RESOLUCION N° 66001-1-23-2650	AREAS A LICENCIAR	AREAS A MODIFICAR (M2)
BALCON	LIBRE (SIN BALCON)	2.07	2.07	2.07
LIBRE (SIN BALCON)	BALCON	0		
AREA LIBRE TOTAL MODIFICADA PISO 4		**2.07**	**2.07**	**2.07**

Quedando de la siguiente manera:

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 3				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 3	T1-301	TIPO 2	**2**	75.7
	T1-302	TIPO 3B	**3**	91.1
	T1-303	TIPO 3A	**3**	89.7
	T1-304	TIPO 1	**1**	53.1
	T1-305	TIPO 3C	**3**	85.1
	T1-306	TIPO 3A	**3**	89.7
	T1-307	TIPO 3B	**3**	90.6
	T1-308	TIPO 2	**2**	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**754.39**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 4				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 4	T1-401	TIPO 2	**2**	75.7
	T1-402	TIPO 3B	**3**	98.3
	T1-403	TIPO 3A	**3**	98
	T1-404	TIPO 1	**1**	53.1

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-405	TIPO 3C	3	85.1
	T1-406	TIPO 3A	3	89.7
	T1-407	TIPO 3B	3	90.6
	T1-408	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**769.89**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 5				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 5	T1-501	TIPO 2	2	75.7
	T1-502	TIPO 3B	3	91.1
	T1-503	TIPO 3A	3	89.7
	T1-504	TIPO 1	1	53.1
	T1-505	TIPO 3C	3	89.4
	T1-506	TIPO 3A	3	92.8
	T1-507	TIPO 3B	3	94.7
	T1-508	TIPO 2	2	77.2
	Areas comunes			112.88
TOTAL				**776.58**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 6				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 6	T1-601	TIPO 2	2	75.7
	T1-602	TIPO 3B	3	98.3
	T1-603	TIPO 3A	3	98

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-604	TIPO 1	1	53.1
	T1-605	TIPO 3C	3	85.1
	T1-606	TIPO 3A	3	89.7
	T1-607	TIPO 3B	3	90.6
	T1-608	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**769.89**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 7				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 7	T1-701	TIPO 2	2	75.7
	T1-702	TIPO 3B	3	90.6
	T1-703	TIPO 3A	3	89.7
	T1-704	TIPO 1	1	53.1
	T1-705	TIPO 3C	3	85.1
	T1-706	TIPO 3A	3	95.3
	T1-707	TIPO 3B	3	98.3
	T1-708	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			102.44
TOTAL				**765.94**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 8				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 8	T1-801	TIPO 2	2	77.2
	T1-802	TIPO 3B	3	95.5

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-803	TIPO 3A	3	91.4
	T1-804	TIPO 1	1	54.9
	T1-805	TIPO 3C	3	85.1
	T1-806	TIPO 3A	3	90.1
	T1-807	TIPO 3B	3	90.6
	T1-808	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			105.90
TOTAL				**766.40**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 9				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 9	T1-901	TIPO 2	2	75.7
	T1-902	TIPO 3B	3	90.6
	T1-903	TIPO 3A	3	89.7
	T1-904	TIPO 1	1	53.1
	T1-905	TIPO 3C	3	85.1
	T1-906	TIPO 3A	3	95.3
	T1-907	TIPO 3B	3	98.3
	T1-908	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			102.44
TOTAL				**765.94**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 10				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 10	T1-1001	TIPO 2	2	75.7

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-1002	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1003	TIPO 3A	3	98
	T1-1004	TIPO 1	1	53.1
	T1-1005	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1006	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1007	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1008	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**769.89**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 11				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 11	T1-1101	TIPO 2	2	75.7
	T1-1102	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1103	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1104	TIPO 1	1	53.1
	T1-1105	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1106	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1107	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1108	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**754.39**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 12				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

PISO 12	T1-1201	TIPO 2	2	75.7
	T1-1202	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1203	TIPO 3A	3	98
	T1-1204	TIPO 1	1	53.1
	T1-1205	TIPO 3C	3	89.4
	T1-1206	TIPO 3A	3	92.8
	T1-1207	TIPO 3B	3	94.7
	T1-1208	TIPO 2	2	77.2
	Areas comunes			112.88
TOTAL				**792.08**

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 13				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 13	T1-1301	TIPO 2	2	75.7
	T1-1302	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1303	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1304	TIPO 1	1	53.1
	T1-1305	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1306	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1307	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1308	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**754.39**

TORRE 1
AREA CONSTRUIDA PISO 14
AREA CONSTRUCCION

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Descripción	Inmueble	Tipo de Aptos	No. HAB.	Área Total Torre
PISO 14	T1-1401	TIPO 2	2	77.2
	T1-1402	TIPO 3B	3	95.3
	T1-1403	TIPO 3A	3	91.4
	T1-1404	TIPO 1	1	54.9
	T1-1405	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1406	TIPO 3A	3	95.3
	T1-1407	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1408	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			105.90
TOTAL			**779.10**	

TORRE 1				
AREA CONSTRUIDA PISO 15				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 15	T1-1501	TIPO 2	2	75.7
	T1-1502	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1503	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1504	TIPO 1	1	53.1
	T1-1505	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1506	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1507	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1508	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL			**754.39**	

TORRE 1

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

AREA CONSTRUIDA PISO 16				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 16	T1-1601	TIPO 2	2	75.7
	T1-1602	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1603	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1604	TIPO 1	1	53.1
	T1-1605	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1606	TIPO 3A	3	95.3
	T1-1607	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1608	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			102.44
TOTAL			**766.44**	

TORRE 1		
AREA CONSTRUIDA PISO 17		
AREA CONSTRUCCION		
PISO 17	Sky Lounge (Coworking-Sala de estar)	104.81

TOTAL POR TORRE 1	10,844.52

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 3				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 3	T1-301	TIPO 2	**2**	75.7
	T1-302	TIPO 3B	**3**	91.1
	T1-303	TIPO 3A	**3**	89.7
	T1-304	TIPO 1	**1**	53.1

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-305	TIPO 3C	3	85.1
	T1-306	TIPO 3A	3	89.7
	T1-307	TIPO 3B	3	90.6
	T1-308	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL			**754.39**	

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 4				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 4	T1-401	TIPO 2	2	75.7
	T1-402	TIPO 3B	3	98.3
	T1-403	TIPO 3A	3	98
	T1-404	TIPO 1	1	53.1
	T1-405	TIPO 3C	3	85.1
	T1-406	TIPO 3A	3	89.7
	T1-407	TIPO 3B	3	90.6
	T1-408	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL			**769.89**	

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 5				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 5	T1-501	TIPO 2	2	75.7
	T1-502	TIPO 3B	3	91.1
	T1-503	TIPO 3A	3	89.7
	T1-504	TIPO 1	1	53.1

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-505	TIPO 3C	3	89.4
	T1-506	TIPO 3A	3	92.8
	T1-507	TIPO 3B	3	94.7
	T1-508	TIPO 2	2	77.2
	Areas comunes			112.88
TOTAL				**776.58**

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 6				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 6	T1-601	TIPO 2	2	75.7
	T1-602	TIPO 3B	3	98.3
	T1-603	TIPO 3A	3	98
	T1-604	TIPO 1	1	53.1
	T1-605	TIPO 3C	3	85.1
	T1-606	TIPO 3A	3	89.7
	T1-607	TIPO 3B	3	90.6
	T1-608	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**769.89**

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 7				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 7	T1-701	TIPO 2	2	75.7
	T1-702	TIPO 3B	3	90.6
	T1-703	TIPO 3A	3	89.7

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-704	TIPO 1	1	53.1
	T1-705	TIPO 3C	3	85.1
	T1-706	TIPO 3A	3	95.3
	T1-707	TIPO 3B	3	98.3
	T1-708	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			102.44
TOTAL			**765.94**	

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 8				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 8	T1-801	TIPO 2	2	77.2
	T1-802	TIPO 3B	3	95.5
	T1-803	TIPO 3A	3	91.4
	T1-804	TIPO 1	1	54.9
	T1-805	TIPO 3C	3	85.1
	T1-806	TIPO 3A	3	90.1
	T1-807	TIPO 3B	3	90.6
	T1-808	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			105.90
TOTAL			**766.40**	

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 9				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 9	T1-901	TIPO 2	2	75.7
	T1-902	TIPO 3B	3	90.6

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-903	TIPO 3A	3	89.7
	T1-904	TIPO 1	1	53.1
	T1-905	TIPO 3C	3	85.1
	T1-906	TIPO 3A	3	95.3
	T1-907	TIPO 3B	3	98.3
	T1-908	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			102.44
TOTAL				**765.94**

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 10				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 10	T1-1001	TIPO 2	2	75.7
	T1-1002	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1003	TIPO 3A	3	98
	T1-1004	TIPO 1	1	53.1
	T1-1005	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1006	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1007	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1008	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				**769.89**

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 11				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 11	T1-1101	TIPO 2	2	75.7

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

	T1-1102	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1103	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1104	TIPO 1	1	53.1
	T1-1105	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1106	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1107	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1108	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL			**754.39**	

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 12				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	**Inmueble**	**Tipo de Aptos**	**No. HAB.**	**Área Total Torre**
PISO 12	T1-1201	TIPO 2	2	75.7
	T1-1202	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1203	TIPO 3A	3	98
	T1-1204	TIPO 1	1	53.1
	T1-1205	TIPO 3C	3	89.4
	T1-1206	TIPO 3A	3	92.8
	T1-1207	TIPO 3B	3	94.7
	T1-1208	TIPO 2	2	77.2
	Areas comunes			112.88
TOTAL			**792.08**	

TORRE 2
AREA CONSTRUIDA PISO 13
AREA CONSTRUCCION

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Descripción	Inmueble	Tipo de Aptos	No. HAB.	Área Total Torre
PISO 13	T1-1301	TIPO 2	2	75.7
	T1-1302	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1303	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1304	TIPO 1	1	53.1
	T1-1305	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1306	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1307	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1308	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				754.39

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 14				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	Inmueble	Tipo de Aptos	No. HAB.	Área Total Torre
PISO 14	T1-1401	TIPO 2	2	77.2
	T1-1402	TIPO 3B	3	95.3
	T1-1403	TIPO 3A	3	91.4
	T1-1404	TIPO 1	1	54.9
	T1-1405	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1406	TIPO 3A	3	95.3
	T1-1407	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1408	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			105.90
TOTAL				779.10

TORRE 2
AREA CONSTRUIDA PISO 15

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

AREA CONSTRUCCION				
Descripción	Inmueble	Tipo de Aptos	No. HAB.	Área Total Torre
PISO 15	T1-1501	TIPO 2	2	75.7
	T1-1502	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1503	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1504	TIPO 1	1	53.1
	T1-1505	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1506	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1507	TIPO 3B	3	90.6
	T1-1508	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			103.69
TOTAL				754.39

TORRE 2				
AREA CONSTRUIDA PISO 16				
AREA CONSTRUCCION				
Descripción	Inmueble	Tipo de Aptos	No. HAB.	Área Total Torre
PISO 16	T1-1601	TIPO 2	2	75.7
	T1-1602	TIPO 3B	3	91.1
	T1-1603	TIPO 3A	3	89.7
	T1-1604	TIPO 1	1	53.1
	T1-1605	TIPO 3C	3	85.1
	T1-1606	TIPO 3A	3	95.3
	T1-1607	TIPO 3B	3	98.3
	T1-1608	TIPO 2	2	75.7
	Areas comunes			102.44
TOTAL				766.44

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

TORRE 2		
AREA CONSTRUIDA PISO 17		
AREA CONSTRUCCION		
PISO 17	Sky Lounge (Coworking-Sala de estar)	104.81

TOTAL POR TORRE 2	10,844.52

AREAS RESUMEN TODO EL PROYECTO		
AREA CONSTRUIDA		
PISO	**Descripción**	**Área M2**
PISO 1	Locales comerciales	383.80
	Locales de servicio	156.98
	Porteria, Sala de espera, administracion, cuarto de basura	57.83
	Parqueadero 1 (parquederos, circulacion vehicular, cuartos tecnicos, cuartos utiles)	3,746.87
	Zona humeda (Baños duchas sauna y turco)	13.14
PISO 2	Parqueadero 2 (parquederos, circulacion vehicular, cuartos tecnicos, cuartos utiles)	3,839.62
PISO 3 URBANISMO	Gimnasio	59.47
	Salon Social	100.97
	Salon de juegos	58.14
	Area Construida Piso 3 - Torre 1 Y 2	1508.78
PISO 4	Area Construida Piso 4 - Torre 1 Y 2	1,539.78
PISO 5	Area Construida Piso 5 - Torre 1 Y 2	1,553.16
PISO 6	Area Construida Piso 6 - Torre 1 Y 2	1,539.78
PISO 7	Area Construida Piso 7 - Torre 1 Y 2	1,531.88
PISO 8	Area Construida Piso 8 - Torre 1 Y 2	1,532.80
PISO 9	Area Construida Piso 9 - Torre 1 Y 2	1,531.88
PISO 10	Area Construida Piso 10 - Torre 1 Y 2	1539.78
PISO 11	Area Construida Piso 11 - Torre 1 Y 2	1508.78
PISO 12	Area Construida Piso 12 - Torre 1 Y 2	1584.16
PISO 13	Area Construida Piso 13 - Torre 1 Y 2	1508.78
PISO 14	Area Construida Piso 14 - Torre 1 Y 2	1558.20
PISO 15	Area Construida Piso 15 - Torre 1 Y 2	1508.78

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

PISO 16	Area Construida Piso 16 - Torre 1 Y 2	1532.88
PISO 17	Sky lounge (Coworking, zona de yoga, jacuzzi y areas comunes) - Torre 1 Y 2	209.62
	Total Área Construida	**30,105.86**
	Total Unidades Vivienda Torre 1	**112**
	Total Unidades Vivienda Torre 2	**112**
	TOTAL AREAS DE VIVIENDA EN AMBAS TORRES	**224**

CUADRO DE ÁREAS ZONA SOCIAL	
INMUEBLE	**ÁREA**
Gimnasio	59.47
Salón Social	100.97
Salon de Juegos	58.14
Zona humeda (Baños duchas sauna y turco)	13.14
Sky lounge	209.62
Porteria, Sala de espera, administración, cuarto de basura	57.83
ÁREA TOTAL	**499.17**

CUADRO DE ÁREAS CORMORAN	
INMUEBLE	**ÁREA**
LOCALES COMERCIALES	383.80
LOCAL DE SERVICIO	156.98
ÁREA TOTAL VENDIBLE	**540.78**

NUMERO TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	
	EXIGIDOS POR NORMA
NUMERO PARQUEADEROS PRIVADOS	224
NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES (INCLUIDOS PMR)	45
NUMERO PARQUEADEROS PARA COMERCIO Y SERVICIOS	11
TOTAL	280

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

NUMERO TOTAL PARQUEADEROS EXIGIDOS	ENTREGADOS
NUMERO PARQUEADEROS PRIVADOS	220
PARQUEADEROS PRIVADOS DOBLES	8
NUMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES (INCLUIDOS PMR)	45
NUMERO PARQUEADEROS PARA COMERCIO Y SERVICIOS	11
TOTAL	284

RESUMEN AREAS DE CONSTRUCCION	
AREA CONSTRUCCION TORRE 1	10844.52
AREA CONSTRUCCION TORRE 2	10844.52
AREAS COMUNES CUBIERTAS : ZONA HUMEDA + SALON SOCIAL+ GIMNASIO + SALON DE JUEGOS + PORTERIA Y ADMINISTRACION	218.58
AREA TOTAL CONSTRUIDA	**21,907.62**
AREA CONSTRUIDA PARQUEADERO NIVEL 1 Y LOCALES	4358.62
AREA CONSTRUIDA PARQUEADERO NIVEL 2	3839.62
AREA TOTAL CONSTRUIDA + PARQUEADEROS	**30,105.86**

Articulo 3º La presente Resolución no modifica la vigencia de la **Resolución N° 66001-1-23-2650 Licencia Urbanística de Urbanización y Construcción expedida el 01 de marzo de 2023**. 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.

Articulo 4º Las obras para la creación de espacios públicos y privados y vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo, 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Articulo 5º 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.

Articulo 6º 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

Articulo 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.

Articulo 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 (TORRES 1 Y 2) – PÓRTICOS DE ACERO RESISTENTES A MOMENTOS (CUBIERTA SALON DE JUEGOS).**

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 11º 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.

Articulo 12º De acuerdo con lo requerido por el Titulo 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 Titulo V de la Ley 400 de 1997 y del Titulo I del presente Reglamento

Articulo 13º 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.

Articulo 14º 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.

Articulo 15º 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.

Articulo 16º En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.

Articulo 17º Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Articulo 18º 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.

Articulo 19º 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 Plan de Ordenamiento Territorial. 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.

Articulo 20º Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de a licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;
b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Articulo 21º 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. 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.

Articulo 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.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 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.

Articulo 26º Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Articulo 27º 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 adiciones, modifique o sustituya.

Articulo 28º 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 figura el municipio o distrito como titular del dominio. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotación 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.

Articulo 29º 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.

Articulo 30º 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 (Articulo 2.2.6.1.1.2 – Parágrafo del Decreto 1077 de 2015).

Articulo 31º 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:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN N° 66001-1-26-4676

(MODIFICACIÓN A LA RESOLUCIÓN N° 66001-1-23-2650 LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE MARZO 01 DE 2023)

RADICACION No. 66001-1-26-0035
ESTRATO 4
SOLICITUD MODIFICACIÓN

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 julio 23 de 2026

ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1