

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0437
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EL DECRETO 1077 DE 2015, Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

A. Que:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
LINARES CONSTRUCCIONES S.A.S.	NIT 900087656-1
Rep. Legal: HERNAN JOSE SOCARRAS CARRASCAL	CC 10778252

Solicitó a través de apoderado **Licencia Urbanística de Construcción** ante este Curador, en el (los) lote (s) denominado(s) **SC BELMONTE ALTO VEREDA ZANJON HONDO LOTE C3-E – CRA 12 N°110-20 SOLARUM**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **66001000200000050816000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-245807**.

- A. 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.
- B. Que con ocasión a lo anterior el trámite quedo radicado en legal y debida forma de fecha **junio 25 del 2025** con el número **66001-1-25-0437**.
- C. Que el proyecto está suscrito por los siguientes profesionales:

	Nombre	Matricula Profesional
Constructor	MARIO GOMEZ DIAZ	63202-24336CND
Arquitecto	LUIS ALEJANDRO PARRA GIRALDO	A25472017-1007027892
Ing. Civil Diseñador Estructural	ANDRES TORO HENAO	2520210834CDN
Ing. Civil Diseñador Estructural	JUAN DAVID VELASQUEZ MEJIA	17202-315191CLD
Diseñador de elementos no estructurales	ANDRES TORO HENAO	2520210834CDN
Ing. Civil Geotecnista	ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL	014RIS
Revisor Independiente	BEATRIZ GOMEZ BUITRAGO	1720234108CLD



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0437
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- D. Que conforme a lo establecido en el Parágrafo 1 del ARTÍCULO 2.2.6.12.2.1, la fotografía de la Valla se aportó al expediente el **03 de julio de 2025**
- E. Que cumpliendo con lo establecido en el Artículo 2.2.6.12.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, los cuales **no** se hicieron parte del trámite.
- F. Que una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, se expidió acta de observaciones y correcciones con fecha del **25 de julio de 2025**, notificada el **25 de julio de 2025**.
- G. Que los documentos cumplen con las normas establecidas en el Plan Parcial La Cascada y el Decreto 1077 de 2015, esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos,
- H. Que de conformidad con el parágrafo del artículo 2.2.6.12.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Curador genera el acta de viabilidad y la liquidación del cargo variable, el día **05 de noviembre de 2025**, comunicada el **05 de noviembre de 2025**.
- I. Que el solicitante acreditó los pagos correspondientes a expensas de conformidad con el artículo 2.2.6.6.8.2 el día **16 de diciembre de 2025**
- J. Que conforme a lo anterior, el Curador Urbano 1 de Pereira,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA** correspondiente a la ETAPA 7 de la Construcción por Etapas del Proyecto Solarum, predio ubicado en el (los) lote (s) denominado(s) **SC BELMONTE ALTO VEREDA ZANJON HONDO LOTE C3-E – CRA 12 N°110-20 SOLARUM**, identificado(s) con la(s) Ficha(s) Catastral(es) M.E. No. **660010002000000050816000000000**, y con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) N° **290-245807**, constante de un área superficial de **73883.87 M²**, para la construcción de "TORRE ZAHIA" de 18 PISOS Y PLATAFORMA DE PARQUEADEROS), con un área de 22148.27 m².

CUADROS DE ÁREAS ETAPA 7 (TORRE ZAHIA)

ETAPA CONSTRUCCIÓN 7 -TORRE ZAHIA			
INFORMACIÓN PREDIAL			
Predios vinculados a la Etapa de Construcción 7	Predio	Matrícula Inm.	Ficha Catastral
	C-2	290-220149	00020000000502570000000000
	C3-E	290-245807	00020000000508160000000000

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0437
 ESTRATO 6
 TIPO DE SOLICITUD NUEVA

CONFORMACIÓN URBANISMO			
Área total Etapa Construcción 7	10,955.83		m ²
Item	Dato		
Área urbanizable - Torre Zahia	5,207.54		m ²
Áreas Remanentes (Reserva desarrollo futuro)	5,748.29		m ²
Total	10,955.83		m²

ETAPA CONSTRUCCIÓN 7 - TORRE ZAHIA		
CONFORMACIÓN PREDIAL - IMPLANTACIÓN URBANA (ÁREA URBANIZABLE - LOTE C3-E)		
Item	Dato	
Predios vinculados al área urbanizable Torre Zahia (Et 7)	C3-E	290-245807
Area urbanizable - Torre Zahia (Et 7)	5,207.54	m²
Área de ocupación Torre de apartamentos	951.14	m ²
Área de ocupación Zona Verde piso 1	433.69	m ²
Área de ocupación Plataforma de parqueaderos	1,559.35	m ²
Zonas verdes, vías internas, parqueaderos, entre otras zonas.	2,263.36	m ²

ETAPA CONSTRUCCIÓN 7 - TORRE ZAHIA		
TORRE DE APARTAMENTOS		
Item	Dato	
No. Pisos	18	Und
Apartamentos por piso	8	Und
No Aptos	144	Und
Área ocupación TORRE ZAHIA	951.14	m ²
Total Área Construida TORRE ZAHIA	16,622.53	m²
Área construida total aptos por Torre	14,144.04	m ²
Área construida total punto fijo	2,128.03	m ²
Área construida total Cuartos Útiles	350.46	m ²

INFORMACIÓN PREDIAL (Lote Vinculado a Área Urbanizable Etapa de Construcción 7 - Torre Zahia)				
Lote	M.I	Ficha Catastral	Área Total Lote (m ²)	Área Vinculada a Área Urbanizable Et 7 (m ²)



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-25-0437		
ESTRATO	6		
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA		
Lote C3-E	290-245807	0002000000050816000000000	73,883.87 5,207.54
Nota: El área restante del Lote C3-E, corresponde al desarrollo de las Etapas 5 y 6. Estas áreas serán objeto de desenglobe.			

ETAPA CONSTRUCCIÓN 7 - TORRE ZAHIA		
PLATAFORMA PARQUEADEROS		
Item	Dato	
No. Niveles	4	Und
Total Área Construida	5,477.85	m²
Área Construida Piso 2	1,156.58	m ²
Área Construida Piso 1 (Acceso)	1,149.30	m ²
Área Construida Piso -1	1,559.35	m ²
Área Construida Piso -2	1,565.29	m ²
Cuartos Tecnicos	47.33	m ²

ETAPA CONSTRUCCIÓN 7 - TORRE ZAHIA		
PARQUEADEROS		
Parqueaderos en plataforma -Piso 2	53	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso 1 (Acceso)	43	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso -1	64	Unidades
Parqueaderos en plataforma -Piso -2	67	Unidades
Total Parqueaderos Residentes en plataforma	227	Unidades
Parqueaderos Visitantes ubicados en el urbanismo de la Etapa (Incluye 5 PMR)	26	Unidades
Parqueaderos Visitantes ubicados en otras etapas (Incluye 1 PMR)	3	Unidades
Total Parqueaderos Visitantes (Incluye 6 PMR)	29	Unidades
En la Etapa 1 - ANEMOI, se localizan 3 parqueaderos de visitantes (Incluye 1 PMR) correspondientes a esta etapa (Et 7),		

TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	
Unidades Estructurales	3
Área Total Construida - Torre apartamentos (m ²)	16,622.53
Área Total Construida - Plataforma de parqueaderos (m ²)	5,477.85
Área Construida Conexión subterránea (m ²)	47.89
Área Total Construida (m²)	22,148.27



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-25-0437
6
NUEVA

TORRE ZAHIA - APARTAMENTOS											
ID Piso	Apto terminado en	Tipo	N° Pisos	Área Construida por Apto (m ²)	Área Construida Teraza (m ²)	Área Total construida por Apto (m ²)	Área construida Punto Fijo por piso (m ²)	Área Total construida (m ²)	Área construida Punto Fijo-Torre (m ²)	Cuartos útiles	Área patio o zona verde (m ²)
PISO 1	01	5	1	65.76	15.15	80.91	145.89	80.91	145.89	2.06	46.69
	02	6		91.75	17.44	109.19		109.19		2.72	60.29
	03	7		91.75	17.44	109.19		109.19		2.72	60.42
	04	7		65.76	15.15	80.91		80.91		2.02	43.80
	05	1		115.95	16.56	132.51		132.51		3.35	70.64
	06	2		64.49	5.79	70.28		70.28		1.60	41.41
	07	3		64.49	5.79	70.28		70.28		1.83	42.33
	08	4		115.68	16.83	132.51		132.51		3.17	68.11
Subtotal			1	675.63	110.15	785.78	145.89	785.78	145.89	19.47	433.69
PISOS 2 AL 18	01	5	17	65.76	15.15	80.91	111.30	1375.47	1,892.10	35.02	0.00
	02	6		91.75	17.44	109.19		1856.23		46.24	0.00
	03	7		91.75	17.44	109.19		1856.23		46.24	0.00
	04			65.76	15.15	80.91		1375.47		34.34	0.00
	05	1		115.95	16.56	132.51		2252.67		56.95	0.00
	06	2		64.49	5.79	70.28		1194.76		27.20	0.00
	07	3		64.49	5.79	70.28		1194.76		31.11	0.00
	08	4		115.68	16.83	132.51		2252.67		53.89	0.00
Subtotal			17	675.63	110.15	785.78	111.30	13,358.26	1,892.10	330.99	0.00
Cubiertas-Piso tecnico				0.00	0.00	0.00	47.90	0.00	47.90	0.00	0.00
Sótano (Conexión con el túnel)				0.00	0.00	0.00	42.14	0.00	42.14	0.00	0.00
TOTALES			18	1,351.26	220.30	1,571.56	347.23	14,144.04	2,128.03	350.46	433.69
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA TORRE ZAHIA (m²)							16,622.53				

Artículo 2º

La presente licencia tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Deberá ser publicada en un periódico de amplia circulación. Deberá permanecer en la obra junto a los



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-25-0437
ESTRATO	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 3º Las obras que se adelanten deberán garantizar la salubridad de las personas así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

Artículo 4º Las obras no podrán iniciarse sin el lleno de los requisitos legales ante las empresas prestadoras de servicios públicos y la CARDER. Si el predio es colindante con una vía nacional concesionada, deberá cumplir lo establecido en la Resolución 000063 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Artículo 5º Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará a la autoridad competente para ejercer el control urbano la AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE INMUEBLES que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, siempre que la edificación no esté cubierta dentro de los casos descritos en los artículos 18 y 20 de la Ley 400 de 1997 y deba obtener el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido por el supervisor técnico independiente. Adicionalmente, las instalaciones eléctricas deberán ser revisadas por un inspector RETIE, para obtener un certificado de conformidad, el cual es requisito para que la Empresa de Energía conecte el servicio

Artículo 6º El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0437
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

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

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

Artículo 7º 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) – PÓRTICOS DE CONCRETO (PLATAFORMA PARQUEADEROS) – MUROS DE CONCRETO (TUNEL CONEXIÓN).**

Artículo 8º 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.

Artículo 9º 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 10º Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 11º La obra debe cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el que lo sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo,

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0437
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental

- Artículo 12º** Si la ejecución de la licencia otorgada implica la realización de acciones materiales sobre inmuebles declarados de interés cultural, deberá garantizarse el cumplimiento del Plan Especial de Manejo y Protección aprobado previamente.
- Artículo 13º** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 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.
- Artículo 14º** Se deben realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes.
- Artículo 15º** Se deben instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 16º** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Artículo 17º** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.
- Artículo 18º** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 19º** Se debe dar cumplimiento al numeral A.6.5 de NSR-10 (Ley 400 de 1997) que define la separación entre estructuras adyacentes por consideraciones sísmicas
- Artículo 20º** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. (Artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015). Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción
- Artículo 21º** 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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-25-4344

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-25-0437
ESTRATO 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Artículo 22º 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 23º 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 24º 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.

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 diciembre 18 del 2025


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

