

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-230459
6
REVALIDACIÓN

RESOLUCIÓN N° 000113

Por medio de la cual se concede REVALIDACIÓN a la Resolución N° 66001-1-19-0336 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva expedida el 25 de julio de 2019, prorrogada mediante Resolución N° 000274 de abril 11 de 2022

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 el Curador Urbano Primero de Pereira expidió la **Resolución N° 66001-1-19-0336 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva expedida el 25 de julio de 2019, prorrogada mediante Resolución N° 000274 de abril 11 de 2022**, con una vigencia de 24 meses.
- B. Que el Decreto 691 de mayo 22 de 2020 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dispuso en su artículo 1º lo siguiente:
- Artículo 1. Adiciónese un párrafo transitorio al artículo 2.2.6.12.4.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:
- "PARÁGRAFO SEGUNDO TRANSITORIO. Ampliar automáticamente por un término de nueve (9) meses la vigencia de las licencias urbanísticas que, al 12 de marzo de 2020, estuvieren vigentes".
- C. Que con ocasión a lo anterior, el señor **EDUARDO OSORIO QUINTERO**, identificado con cedula de ciudadanía N° **80199390**, representante legal de **TERRA ALTA S.A.S.**, identificado con NIT N° **900975472-1**, ha solicitado Revalidación de la **Resolución N° 66001-1-19-0336 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva expedida el 25 de julio de 2019, prorrogada mediante Resolución N° 000274 de abril 11 de 2022**, dentro de los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.
- D. Que es función del Curador Urbano Primero conceder **REVALIDACIÓN** a las solicitudes que cumplan con los siguientes requisitos:
1. Que el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente.
 2. Que no haya transcurrido un término mayor a dos meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y la solicitud.
 3. Que el constructor o urbanizador manifieste bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:
 - a) En el caso de licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentren ejecutadas en un 50%.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION 66001-1-230459
 ESTRATO 6
 TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

- b) En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el 50% de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.
- c) En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el 50% de la estructura portante o del elemento que haga sus veces.

E. Que, revisado los documentos allegados con esta solicitud, se encontró que cumple con lo dispuesto en la norma transcrita.

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Revalidación por un término de **24** meses a la **Resolución N° 66001-1-19-0336 Licencia Urbanística de Construcción modalidad obra nueva expedida el 25 de julio de 2019, prorrogada mediante Resolución N° 000274 de abril 11 de 2022**, en el predio ubicado en la VEREDA CANCELES LOTE UG1-4, identificado con la ficha catastral N° 660010008000000030492000000000 y con la matricula inmobiliaria N° 290-225639 (abierta con base al folio 290-166399), con el fin de culminar las obras y actuaciones aprobadas en los actos administrativos antes citados, que podrán ser prorrogados por una sola vez por el termino adicional de 12 meses, el avance de obra se describe en el siguiente cuadro de áreas:

| | Torre I | | | Torre II | | | Torre III | | |
|----------|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | Área Total Construida | Área Ejecutada | Área Por Ejecutar | Área Total Construida | Área Ejecutada | Área Por Ejecutar | Área Total Construida | Área Ejecutada | Área Por Ejecutar |
| Sótano 3 | 1,189.3 | 893.5 | 295.8 | 1,822.2 | 1,346.7 | 475.5 | 1,342.8 | 1,034.6 | 308.2 |
| Sótano 2 | 1,190.4 | 1,190.4 | - | 1,822.2 | 1,822.2 | - | 1,342.8 | 1,342.8 | - |
| Sótano 1 | 1,190.4 | 1,190.4 | - | 1,822.2 | 1,822.2 | - | 1,342.8 | 1,342.8 | - |
| Piso 1 | 480.7 | 480.7 | - | 457.4 | 354.6 | 102.9 | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 2 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 3 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 4 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 5 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 6 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 7 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 8 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 9 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 10 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |
| Piso 11 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 455.3 | 455.3 | - |

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION 66001-1-230459
 ESTRATO 6
 TIPO DE SOLICITUD REVALIDACIÓN

| | | | | | | | | | |
|----------|----------|----------|-------|----------|----------|-------|---------|---------|-------|
| Piso 12 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | 475.5 | 475.5 | - |
| Piso 13 | 453.7 | 453.7 | - | 457.4 | 457.4 | - | | | |
| Piso 14 | 480.7 | 480.7 | - | 475.5 | 475.5 | - | | | |
| Piso 15 | 480.7 | 480.7 | - | | | | | | |
| Piso 16 | 502.6 | 502.6 | - | | | | | | |
| Totales: | 10,958.8 | 10,663.0 | 295.8 | 11,888.5 | 11,310.2 | 578.3 | 9,511.5 | 9,203.4 | 308.2 |

| | | |
|-----------------------|----------|------|
| Área Total Construida | 32,358.8 | 100% |
| Área Ejecutada | 31,176.5 | 96% |
| Área Por Ejecutar | 1,182.3 | 4% |

En cuanto a los índices de ocupación, construcción, y uso de suelo; el proyecto cumple con lo establecido en la Unidad de Gestión 1 (UG1) – Plan Parcial La Julia – Decreto 441 de 2011. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2° 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 3° 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 000053 de 2.003 proferida por el Ministerio de Transporte.

Artículo 4° Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el titular o el constructor responsable, solicitará la autorización de ocupación de inmuebles que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 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 5° 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-230459
6
REVALIDACIÓN

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 6°

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 JUAN CARLOS TAVERA FIGUEROA con Matrícula Profesional N° 1720263723CLD**, 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 7°

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: **PÓRTICOS Y MUROS EN CONCRETO.**

Artículo 8°

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 9°

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

Artículo 10°

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.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 606 3354513 – 606 3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-230459
6
REVALIDACIÓN

- Artículo 11°** 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 12°** 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 13°** 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 14°** 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 15°** 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 16°** 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 17°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 18°** 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 19°** 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 20°** 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 21°** 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.



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-230459
6
REVALIDACIÓN

Artículo 22° 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 2.2.6.12.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en octubre 30 de 2023



ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1