

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-211577
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, POR EL DECRETO 602 DE 2021 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.S**, identificado(a) con Nit. N° **900.580.322-9**, representado legalmente por el señor(a) **ROBERTO JARAMILLO CARDENAS**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **10.238.824**, en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Ciudadela Alhambra de Fiduciaria Bogotá S.A, solicitó **Licencia de Construcción** ante esta Curaduría, mediante radicación en legal y debida forma de fecha **Diciembre 28 del 2021**.
- B. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA**, para los siguientes predios:

LOTES UNIDAD 7			
LOTES APORTANTES A LA UNIDAD	AREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
LOTE 1 FINCA EL ENCANTO	1.462,93	290-187137	00-03-00-00-0001-0789-0-00-00-0000
A1	2.238,85	290-228878	00-03-00-00-0001-0834-0-00-00-0000
A2	310,17	290-228879	
B1	3.656,00	290-228837	00-03-00-00-0001-0790-0-00-00-0000
B2	2.044,00	290-228838	
C1	2.445,22	290-228839	00-03-00-00-0001-0791-0-00-00-0000
C2	3.404,78	290-228840	
D1	793,88	290-228841	00-03-00-00-0001-0794-0-00-00-0000
D2	160,04	290-228842	
D3	442,88	290-228843	
D4	2.142,49	290-228484	
D5	2.060,71	290-228485	
E1	2.884,26	290-228548	00-03-00-00-0001-0793-0-00-00-0000
E2	1.860,38	290-228610	
E3	955,36	290-228613	
F1	2.322,49	290-228615	00-03-00-00-0001-0792-0-00-00-0000
F2	2.292,19	290-228846	
F3	1.115,32	290-228847	
G1	1.910,26	290-228854	00-03-00-00-0001-0795-0-00-00-0000
G2	3.269,43	290-228855	
G3	316,65	290-228856	
G4	203,66	290-228857	

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-211577
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

H1	1.603,15	290-228858	00-03-00-00-0001-0797-0-00-00-0000
H2	2.931,94	290-228859	
H3	19,61	290-228860	
H4	241,95	290-228861	
H5	903,35	290-228862	
I1	1.284,67	290-228864	00-03-00-00-0001-0796-0-00-00-0000
I2	135,93	290-228865	
I3	1.206,18	290-228866	
I4	25,11	290-228867	
I5	1.503,09	290-228868	
I6	1.544,92	290-228869	
K1	37.629,12	290-228871	00-03-00-00-0001-0873-0-00-00-0000
K2	34.219,63	290-228874	
K3	1.698,92	290-228873	
VIA TRAMO 1	342,99	290-228875	00-03-00-00-0001-0838-0-00-00-0000

Con un área superficial de **46208.70 m²**, para la construcción del proyecto **EQUILIBRIUM - 11 PISOS DE APARTAMENTOS PORTERIA, ADMINISTRACIÓN, SALÓN SOCIAL, BATERIA DE BAÑOS Y CUARTO DE BASURAS**, de la siguiente manera:

CUADRO DE AREAS		
AREA ÚTIL		8,453.36
SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL		8,470.26
PORCENTAJE OCUPADO DE SUELO DE PROTECCIÓN PARA RECREACIÓN PASIVA		2.9%
	Area construida	Area ocupada piso 1
PORTERÍA	17.67	17.67
ADMINISTRACIÓN	61.27	61.27
CUARTO DE BASURAS	33.34	33.34
SPA	50.40	50.40
SALÓN SOCIAL	117.10	117.10
COWORKING	58.53	58.53
GIMNASIO	58.53	58.53
AREA PARQUEADEROS AL AIRE LIBRE (MODULO PAQUEADEROS) N1	1,043.86	1,043.86
AREA PARQUEADEROS CUBIERTOS (MODULO PAQUEADEROS) N2	1,043.86	1,043.86
AREA PARQUEADEROS CUBIERTOS (MODULO PAQUEADEROS) N3	1,043.86	1,043.86
AREA CONSTRUIDA TORRE A	7,634.82	1,331.25
AREA CONSTRUIDA TORRE B	7,634.82	1,331.25
AREA CONSTRUIDA TORRE C	7,634.82	1,331.25
AREA CONSTRUIDA TORRE D	7,634.82	1,331.25
TOTAL	34,067.70	8,853.42
INDICIE DE CONSTRUCCIÓN		0.52
INDICE DE OCUPACIÓN	2.01	
NÚMERO DE APARTAMENTOS	240.00	
PARQUEADEROS RESIDENTES	323.00	
PARQUEADEROS DE VISITANTES	48.00	1C/5 VIVIENDAS
NÚMERO TOTAL DE PARQUEADEROS	371.00	

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211577
5
NUEVA

AREAS TORRE TIPO (A,B,C,D)			
APARTAMENTO	AREA CONSTRUIDA	AREA ÚTIL	AREA COMUN USO EXCLUSIVO (BALCÓN)
101	96.47	85.85	11.67
102	96.66	85.85	11.67
103	83.08	71.49	8.47
104	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 1			198.81
201	96.75	85.85	11.67
202	96.96	85.85	11.67
203	83.08	71.49	8.47
204	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 2			104.21
301	96.75	85.85	11.67
302	96.96	85.85	11.67
303	83.08	71.49	8.47
304	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 3			104.21
401	96.75	85.85	11.67
402	96.96	85.85	11.67
403	83.08	71.49	8.47
404	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 4			104.21
501	96.75	85.85	11.67
502	96.96	85.85	11.67
503	83.08	71.49	8.47
504	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 5			104.21
601	96.75	85.85	11.67
602	96.96	85.85	11.67
603	83.08	71.49	8.47
604	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 6			104.21
701	96.75	85.85	11.67
702	96.96	85.85	11.67
703	83.08	71.49	8.47
704	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211577
5
NUEVA

UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 7			104.21
801	96.75	85.85	11.67
802	96.96	85.85	11.67
803	83.08	71.49	8.47
804	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 8			104.21
901	96.75	85.85	11.67
902	96.96	85.85	11.67
903	83.08	71.49	8.47
904	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 9			104.21
1001	96.75	85.85	11.67
1002	96.96	85.85	11.67
1003	83.08	71.49	8.47
1004	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 10			104.21
1101	96.75	85.85	11.67
1102	96.96	85.85	11.67
1103	83.08	71.49	8.47
1104	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 11			104.21
1201	96.75	85.85	11.67
1202	96.96	85.85	11.67
1203	83.08	71.49	8.47
1204	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 12			104.21
1301	96.75	85.85	11.67
1302	96.96	85.85	11.67
1303	83.08	71.49	8.47
1304	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 13			104.21
1401	96.75	85.85	11.67
1402	96.96	85.85	11.67
1403	83.08	71.49	8.47
1404	75.27	62.91	6.49
UTIL 1	4.41	3.66	
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 14			104.21

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-211577
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

1501	96.75	85.85	1167
1502	96.96	85.85	1167
1503	83.08	71.49	8.47
1504	75.27	62.91	6.49
CUARTO INSTRUMENTACIÓN SISMICA	4.41		
UTIL 2	3.74	3.17	
AREÁ CIRCULACION PISO 15			104.21

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Decreto 602 de 2021 UAU 7 - Macroproyecto de vivienda ciudadela Gonzalo Vallejo Restrepo. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2° La presente licencia tendrá una vigencia de treinta y seis meses (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 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 2.2.6.14.1 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 2.2.6.14.9 del Decreto 1077 de 2015, durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de
Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-211577
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

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 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 MEJIA RESTREPO con Matrícula Profesional N° 1720200803CLD**, 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 hayan 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 EN CONCRETO**.

Artículo 9°

El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **CARLOS ELIAS GUTIERREZ RIVERA con Matrícula Profesional N° 1720213467CLD**, 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 **Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704**



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION
ESTRATO
TIPO DE SOLICITUD

66001-1-211577
5
NUEVA

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 **OSCAR ANDRES SOTO MONTES con Matrícula Profesional N° A17242001-75087054.**
- Artículo 11°** 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
- Artículo 12°** 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 13°** De acuerdo con lo requerido por el Título V de la Ley 400 de 1997 en su artículo 18, la construcción de la estructura de edificaciones cuya área construida, independientemente de su uso, sea mayor de 2.000 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 14°** 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
- Artículo 15°** 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 16°** Se debe dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
- Artículo 17°** En caso de tener piscina debe cumplir con las normas de seguridad en piscinas establecidas en la Ley 1209 de julio 14 de 2008.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION 66001-1-211577
ESTRATO 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA

- Artículo 18°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 19°** 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.
- Artículo 20°** 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 21°** 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 22°** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Artículo 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 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.
- Artículo 24°** 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.
- Artículo 25°** 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 Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCION N° 66001-1-22-2301

LICENCIA URBANISTICA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION	66001-1-211577
ESTRATO	5
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA

competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Artículo 26° Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.

Artículo 27° 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 Agosto 2 de 2022


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

