

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
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 667 DE 2020 Y EL DECRETO 702 DE SEPTIEMBRE 17 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **INVERSIONES GRACAMPO S.A.S**, identificado(a) con Nit. **Nº 900421469-1**, a través de su representante legal, solicitó en calidad de FIDEICOMITENTE del Fideicomiso P.A. ASUL Plan Parcial Galicia Pereira de la Sociedad Fiduciaria Bancolombia S.A. – Sociedad fiduciaria, **Licencia de Urbanización y Construcción** para la ETAPA 13 del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA", con radicado en legal y debida forma del **abril 4 del 2024**.
- B. Que considerando lo establecido en el Decreto Municipal 407 de 2013, "por el cual se modifica el plan parcial de expansión urbana Galicia alta adoptado mediante el decreto 395 del 20 de abril de 2012 y se dictan otras disposiciones", El proyecto deberá cumplir con las cargas urbanísticas establecidas en el siguiente artículo:

Artículo 23, Modificase el artículo 72 del Decreto 395 del 20 de abril de 2012, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 72. El presente Plan Parcial se plantea desarrollar a través de una única unidad de gestión y para su ejecución se determinan las siguientes cargas urbanísticas generales:

ITEM	COSTO
CONSULTORIA	\$250.000.000
COSTO SUELO PARA CESIONES	\$1.463.515.940
OBRAS AMBIENTALES	\$78.000.000
SERVICIOS PÚBLICOS	\$2.950.065.116
Acueducto	\$415.368.992
Alcantarillado Aguas Residuales	\$451.984.137
PTAR	\$925.798.470
Alcantarillado Aguas Lluvias	\$827.369.298
Energía	\$329.544.219

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
 ESTRATO 6
 SOLICITUD NUEVA

VIAS	\$8.473.348.416
Avenida de las Américas	\$ 3.451.754.474
V 23	\$ 5.021.593.942
TOTAL	\$13.214.929.472

Parágrafo. El proyecto urbanístico plantea ejecutarse a través de un único planteamiento urbanístico general cuyas licencias de urbanismo y construcción serán ejecutadas por etapas, así entonces le corresponderá a cada etapa la entrega proporcional de espacio público, equipamiento colectivo.

C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanismo a la ETAPA 13 del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA", ubicado en el **LOTE 29 REMANENTE VEREDA LA ESPERANZA GALICIA SECTOR CERRITOS – PLAN PARCIAL GALICIA ALTA**, identificado con la Ficha Catastral de mayor extensión N^o **660010002000000041091000000000**, con Matricula Inmobiliaria N^o **290-234853**, el cual constará de:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN PROYECTO COMERCIAL			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
Desarrollo comercial y de servicios	4,000.00	Mirador	159.04
		80 parqueaderos visitantes (12,50 m ² c/u)	1,000.00
		Vías, andenes, zonas verdes	2,285.17
SUBTOTAL	4,000.00	SUBTOTAL	3,444.21
TOTAL			7,444.21

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANISMO ETAPA 13	
DESCRIPCIÓN	M ²
ÁREA BRUTA	9.046,22
ÁREA VÍA V-23	1.602,01
ÁREA NETA	7.444,21
ÁREA ÚTIL	7.444,21

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE OCUPACIÓN COMERCIO ETAPA 13			
ÁREAS PRIVADAS	M ²	ÁREAS COMUNES	M ²
COMERCIO	4.000,00	80 PARQUEADEROS (12,5m ²)	1.000,00
		VÍAS, ANDENES Y ZONAS VERDES	2.444,21
TOTAL	4.000,00		3.444,21

CUADRO DE PARQUEADEROS	
Área construida	4,000.00
Parqueaderos del proyecto	80.00
Parqueaderos exigidos por norma uso comercial (1 cada 50 m ²)	80.00

CUADRO DE PARQUEADEROS PMR	
Área construida	4,000.00
Total parqueaderos exigidos por norma	80.00
Parqueaderos PMR exigidos (2%)	1.60
Total parqueaderos PMR del proyecto	2.00

LIQUIDACIÓN ÁREAS DE CESIÓN			
	índice/m ²	Área construida (m ²)	TOTAL
Espacio público	0.08	4,000.00	320.00

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.(...)"

Artículo 2° Conceder Licencia de Construcción modalidad obra nueva a la ETAPA 13 del Planteamiento Urbanístico General del proyecto "GALICIA ALTA", ubicado en el **LOTE 29 REMANENTE VEREDA LA ESPERANZA GALICIA SECTOR CERRITOS – PLAN PARCIAL GALICIA ALTA**, identificado con la Ficha Catastral de mayor Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel 606 3354513 – 606 3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

extensión N° **660010002000000041091000000000**, con Matricula Inmobiliaria N° **290-234853**, para la construcción un **MIRADOR con un área contruida de 159.04 m²**.

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Plan Parcial Galicia Alta - Decreto 407 de 2013. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 3° La presente licencia tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) 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 dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación de lo contrario perderá toda su fuerza ejecutoria. Deberá permanecer en la obra junto a los respectivos planos, los cuales deberán exhibirse cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 4° 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 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.

Artículo 5° El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **FERNANDO ESCALANTE ECHEVERRY**, con **Matrícula Profesional N° 2520246529CND**, 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.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 6° 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 **NICOLAS VILLEGAS SANCHEZ**, con **Matricula Profesional N° A17152001-18615737**.

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

Artículo 7° El urbanizador responsable de este proyecto, bajo cuya responsabilidad se realiza el diseño de los planos urbanísticos y quien los firma o rotula, es el **ING. CIVIL FELIPE ACOSTA NARANJO, con matrícula profesional N° 25202-19552CND.**

Artículo 8° Los estudios detallados de amenaza y riesgo de origen geotécnico por fenómenos de remoción en masa que además incluyen el diseño de las medidas de mitigación fueron presentados por el **ING. CIVIL ALVARO ALBERTO MILLAN ANGEL con Matrícula Profesional N° 014RIS,** quien conjuntamente con el urbanizador será responsable de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia.

Artículo 9° 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 DE CONCRETO.**

Artículo 10° 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 11° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 12° 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 el **ING. CIVIL FELIPE ACOSTA NARANJO, con matrícula profesional N° 25202-19552CND,** 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.

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

Artículo 13° Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización ,con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Artículo 14° 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 artículo 366 del Acuerdo 18 de 2000. 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 15° 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 16° 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

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

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 17°** 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 adicione, modifique o sustituya.
- Artículo 18°** 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 19°** 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 20°** 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 21°** 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 figure 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 dotaciones 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

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

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación.

- Artículo 22°** 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 23°** 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 24°** 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 25°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 26°** 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 27°** 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 28°** 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 29°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.
- Artículo 30°** Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-24-3617

LICENCIA URBANISTICA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-240189
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

Artículo 31° 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 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 32° 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 33° 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 34° 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, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en septiembre 9 de 2024


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

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