

159

CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION	170418
CLASE	5
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA
CLASE CONSTRUCCION	OBRA NUEVA

LICENCIA URBANISTICA N° 001675 DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

EL CURADOR URBANO PRIMERO (E) DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. JUAN DIEGO RESTREPO CALLE, 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 035 DE 2016 Y LA RESOLCIÓN 4825 DE AGOSTO 10 DE 2017 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **DESARROLLO HABITACIONAL S.A.S.**, identificado(a) con Nit. No. **900.398.298-0**, representada legalmente por el señor(a) **AUGUSTO MORENO MURCIA**, identificado con cédula de ciudadanía N° **17.099.382**, solicitó **Licencia de Construcción** ante esta Curaduría.
- B. Que luego de convocarse al Conjunto Residencial **BOSQUES DE CANTABRIA P.H.** a la actuación administrativa, la señora **JUDITH MAYERLI LEON CRUZ**, quien dice obrar como administradora y representante legal del mismo, presenta objeciones a la solicitud de licencia procurando su rechazo y considerando sustancialmente, luego de expresar normas relacionadas con la ley 675 de 2001 y el régimen de propiedad horizontal del conjunto residencial (escritura pública 5385 de Abril 2 de 2008), que quien solicita la licencia no es el propietario inicial y, por tanto, no puede beneficiarse de la atribución prevista por el parágrafo del artículo 8 del Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que deberían contar con autorización por mayoría calificada para la realización de obras. Pero además, objeta la solicitud por el hecho que al tramitarse una licencia para sala de ventas se enmarca dicha actividad como mercantil, lo cual está prohibido dentro del régimen.
- C. Que trasladadas las objeciones a los solicitantes de la licencia, manifiestan opiniones detalladas sobre el memorial de objeción y, respecto de lo sustancial, insisten en la facultad prevista al efecto por la propiedad horizontal en el artículo 8.
- D. Que en lo que corresponde a la autorización del artículo 8, la calidad que exige no es la de propietario inicial sino la de propietario constructor, lo cual permite entender que tal atribución es a quien tenga dicha calidad al momento de emprender el propósito de la actuación urbanística de construcción, que no la restringida al propietario inicial.
- E. Que en lo que atiene a la competencia del curador urbano, el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.1.7 en su parágrafo 3 la posibilidad de contemplar la licencia de construcción para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a sala de ventas en los términos y condiciones por la norma señalados.
- F. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1° Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA N° 001675** al predio ubicado en la **AVENIDA 30 DE AGOSTO FRENTE AL AEROPUERTO LOTE B**, identificado con la Ficha Catastral No. **01-09-00-00-0854-0007-0-00-00-0000**, con Matricula Inmobiliaria No. **290-165401**, con un área superficial de 6889.80 m² propiedad **Centro Comercial Alcides Arévalo Local 307 Tel. 3354513-3359704**



JDR

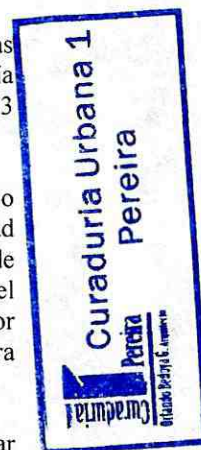
CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION 170418
CLASE 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA
CLASE CONSTRUCCION OBRA NUEVA

de **DESARROLLO HABITACIONAL S.A.S.**, para la construcción de edificación **SALA DE VENTAS - BOSQUES DE CANTABRIA con un área de 124.89 m²**. En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Sector Normativo 3 del Acuerdo 035 de 2016. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

- Artículo 2º** La presente licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) 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 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 el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra (Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015) como es la Dirección Operativa de Control Físico de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Pereira. 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.



CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION 170418
CLASE 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA
CLASE CONSTRUCCION OBRA NUEVA

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 AUGUSTO MORENO MURCIA con Matrícula Profesional N° 9872CND** 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 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: **PÓRTICO DE ACERO.**

Artículo 9° El diseñador estructural de esta edificación, es el ingeniero civil: **RICARDO AMERICO ORTEGA GARCIA con Matrícula Profesional N° 6320251583QND, fecha de expedición 21/07/1994**, 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 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 **JUAN CARLOS ANGEL DAVILA con Matrícula Profesional N° A25041999-7229573.**

Artículo 11° 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 12° Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Artículo 13° Las edificaciones pertenecientes al grupo de ocupación R (Residencial) deben estar protegidas por un sistema de detección y alarma de incendio diseñado tomando como referencia la norma NFPA 72 y de acuerdo con los siguientes requisitos: **J.4.2.8.1 — Grupo R-1 (Residencial unifamiliar)** — Las unidades de vivienda deben estar protegidas mediante un sistema de alarma y detección de incendio, conformado por detectores con base sonora, en cada nivel. Para viviendas de más de 100 m2 de área construida, en caso de tener más de

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 307 Tel. 3354513-3359704



JDR

CURADOR URBANO PRIMERO

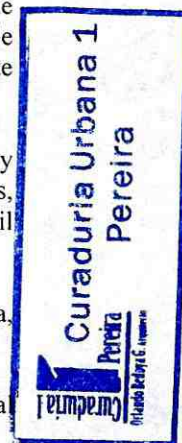
PEREIRA

162

RADICACION 170418
CLASE 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA
CLASE CONSTRUCCION OBRA NUEVA

un detector el sistema debe estar interconectado de forma tal que la activación de un detector active a los demás. Para su diseño se podrá tomar como referencia la norma NFPA 72.

- Artículo 14°** 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 15°** 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 16°** 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 17°** 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 tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- Artículo 18°** 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 19°** 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 20°** 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 21°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 22°** 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 23°** 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.



JDP

CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION 170418
CLASE 5
TIPO DE SOLICITUD NUEVA
CLASE CONSTRUCCION OBRA NUEVA

Artículo 24° 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Agosto 18 de 2017

JUAN DIEGO RESTREPO C.

JUAN DIEGO RESTREPO CALLE
Curador Urbano Primero (E)

