

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

290

RADICACION 170615
CLASE 6
TIPO DE SOLICITUD NUEVA
CLASE CONSTRUCCION OBRA NUEVA

LICENCIA URBANISTICA N° 001787 DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

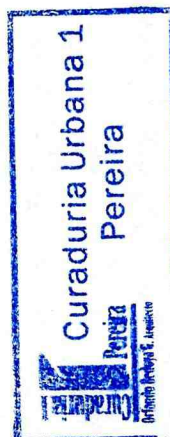
EL CURADOR URBANO PRIMERO DE LA CIUDAD DE PEREIRA, ARQ. ORLANDO BEDOYA GIRALDO, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA LEY 388 DE 1997, EL DECRETO 4397 DE 2006, EL DECRETO 1469 DE 2010, EL DECRETO 1077 DE 2015, EL DECRETO 2218 DE 2015, POR EL ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que LA CANDELARIA CONSTRUCTORA S.A.S, identificado(a) con Nit. No. 900.693.079-9, representada legalmente por el señor(a) RODRIGO OCAMPO OSSA, identificado con cédula de ciudadanía N° 19.101.474, solicitó Licencia de Construcción para la TORRE 2 del proyecto LA CANDELARIA, ante esta Curaduría.
- B. Que mediante Resolución N° 3665 de Septiembre 10 de 2014, expedida por la Secretaria de Planeación Municipal, se aprueba la compensación en dinero de áreas de cesión del Proyecto Candelaria, ubicado en la Manzana L Lote 1A y 1B (Unidad de Planificación 3 – UP3) del Municipio de Pereira, identificados con las matriculas inmobiliarias 290-199033 y 290-199034.
- C. Que Mediante Recibo N°8825480 de Octubre 19 de 2017, expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal, se legaliza consignación efectuada en el Banco Sudameris en Octubre 19 de 2017, por valor de \$8.939.883 (OCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE), por concepto de compensación en dinero de áreas de cesión del Proyecto Candelaria, ubicado en la Manzana L Lote 1A y 1B (Unidad de Planificación 3 – UP3) del Municipio de Pereira, identificados con las matriculas inmobiliarias 290-199033 y 290-199034.
- D. Que el señor Alberto Ospina, se hizo parte del tramite administrativo de solicitud de licencia de construcción del proyecto La Candelaria, mediante oficio radicado el 28 de Agosto de 2017 manifestando sus observaciones e inquietudes con respecto a daños que esta construcción pudiese causar a la cimentación del edificio Balmoral P.H, actas de vecindad para la nueva construcción y solicitando copias de la documentación presentada.
- E. Que una vez valoradas las observaciones del señor Ospina, nos permitimos informarle que se remitió su oficio a la Dirección Operativa de Control Físico el día 18 de Septiembre de 2017 para lo de su competencia, y adicionalmente se le indica que el proyecto cumple con las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.

Que además, le informamos lo que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.12.3.6, establece como una de las obligaciones del titular de la Licencia:

“
Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público
”



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

291

RADICACION	170615
CLASE	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA
CLASE CONSTRUCCION	OBRA NUEVA

- F. De acuerdo con las directrices contenidas en la Circular número 661 del 29 de Septiembre de 2017 mediante la cual la Administración Municipal comunica "las restricciones de licenciamiento, construcción y cuidados a tener en cuenta en los trazados señalados para la canalización de la quebrada La Dulcera.", la empresa "La Candelaria Construcciones S.A.S." aporó copia del plano de análisis de las franjas de protección del colector de la Quebrada la Dulcera, en el tramo correspondiente a la torre 2 del proyecto a licenciar, evidenciando que este se encuentra por fuera de las franjas de protección establecidas previamente; Dicho plano se encuentra avalado por el Ingeniero Diego León Álzate Ospina, identificado con matrícula profesional 7620204345, quien actual como representante Legal del "Consortio Dulcera Agua XXI Álzate", empresa encargada por Aguas y Aguas de Pereira para la Elaboración de los diseños, presupuesto y especificaciones detalladas de las obras requeridas para la optimización y/o rehabilitación de la canalización de la quebrada la dulcera, tramo 1.
- G. Que se recibió oficio de la Subdirectora de Gestión Ambiental Sectorial de la CARDER , alertando sobre los posibles riesgos que puede tener el edificio Balmoral por las excavaciones adelantadas por la cimentación del Edificio La Candelaria, señalando que se desconoce por su cercanía a la quebrada la Dulcera si en el proceso de ejecución del movimiento de tierra se afectó directamente dicha obra.
- H. Igualmente la CARDER hace llegar una respuesta a un oficio que envió a la Directora Operativa de Control Físico de la Secretaría de Gobierno Municipal, en el cual apreciaciones técnicas sobre el colector y sobre el área de entorno, desde la perspectiva de comportamiento hidráulico, de saneamiento hídrico, de la hidrogeología y los llenos antrópicos del sector, que producirían consecuencias en eventos sísmicos por la vulnerabilidad física, funcional y socioeconómica de los elementos expuestos, conclusión del cual advierte sobre la necesidad de ajustar, entre otras variables de legalidad, las normas del Plan de Ordenamiento Territorial que reconozcan el hecho del colector y la condición de riesgo que representa. Destaca, además, normatividad vigente relacionada con la NSR 10 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente) y refiere algunas de sus normas para efectos del manejo de excavaciones.
- I. Que en lo que corresponde a la Competencia estricta legal del Curador Urbano, el proyecto sometido a su consideración cumple a cabalidad con las normas urbanísticas y de construcción vigentes y, desde luego, la licencia una vez otorgada no exime al constructor (propietario o ejecutor) de la observancia de todas las obligaciones derivadas de las normas vigentes en materia de excavaciones y de responsabilidad legal diversa (civil, penal, policiva, etc) por los efectos que pueda provocar en los predios vecinos por cuenta de la ejecución de obra
- J. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Construcción modalidad **OBRA NUEVA N° 001787** al predio ubicado en el Barrio **PINARES LOTE 1B**, identificado con la Ficha Catastral No. **01-03-00-00-0082-0903-0-00-00-0000**, con Matrícula Inmobiliaria No. **290-199034**, con un área superficial de 1796.05 m² (de acuerdo a certificado de tradición) propiedad de **GRUPO LA CONGREGACION S.A.S Y OTROS**, para la construcción de edificación **LA CANDELARIA TORRE 2 15 PISOS (6 LOCALES COMERCIALES y 30 APARTAMENTOS)**.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



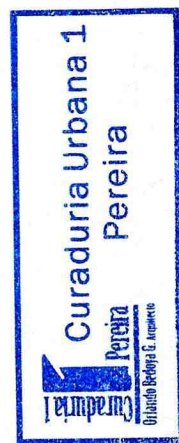
CURADOR URBANO 1 PEREIRA

RADICACION
CLASE
TIPO DE SOLICITUD
CLASE CONSTRUCCION

170615
6
NUEVA
OBRA NUEVA

CUADRO GENERAL DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL LOTE	2,821.45 M ²
ÁREA LOTE 1A	1,290.94 M ²
ÁREA LOTE 1B	1,530.51 M ²
ÁREA TOTAL LOTE	2,821.45 M ²
Área Ocupacion Piso 1	1,004.88 M ²
INDICE OCUPACION 50%	35.62 %
Área Construcción incluye locales no sotanos	11,279.22 M ²
INDICE CONSTRUCCIÓN (4)	4.00

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	Torre	Piso	M ²	Total M ²	
	TORRE 1 APROBADA		Piso 1	512.51	
		Piso 2	397.05		
		Piso 3 al 9	2,794.05		
		Local Sot. 1	92.17		
		Oficina Sot. 1	55.66		
		Locales Sot. 2	74.59		
		Total Piso 1 al 9 Torre 1		3,926.03	
		Sotano 1	544.67		
		Sotano 2	658.05		
		Sotano 3	600.64		
		Total Sotanos Torre 1		1,803.36	
		Área Piso 1 al 9 + Locales		3,926.03	
	Área Sotanos sin Locales		1,803.36		
	Área Total Construida		5,729.39		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA TORRE 2	Torre	Piso	M ²	Total M ²	
	TORRE 2		Piso 1	492.37	
			Piso 2 al 15	6,109.59	
			Locales Sot. 1	263.87	
			Locales Sot. 2	487.36	
			Total Piso 1 al 15 Torre 2		7,353.19
			Sotano 1	784.21	
			Sotano 2	506.39	
			Sotano 3	1,135.65	
			Total Sotanos Torre 2		2,426.25
			Área Piso 1 al 15 + Locales		7,353.19
		Área Sotanos sin Locales		2,426.25	
	Área Total Construida		9,779.44		



En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en la Unidad de Planificación 3 (UP3). Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 2°

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



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RADICACION	170615
CLASE	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA
CLASE CONSTRUCCION	OBRA NUEVA

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° Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la Licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

Artículo 6° El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.1.4.9 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 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 ALVARO HERNAN OSSA ARBELAEZ con Matrícula Profesional N° 1720246471CLD** 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,

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1 PEREIRA

RADICACION	170615
CLASE	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA
CLASE CONSTRUCCION	OBRA NUEVA

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: **COMBINADO (PÓRTICOS DE CONCRETO Y MUROS DE CONCRETO).**

Artículo 9° 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.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 **OSCAR VALENCIA SALAZAR, con Matrícula Profesional N° 25700-20867CND.**

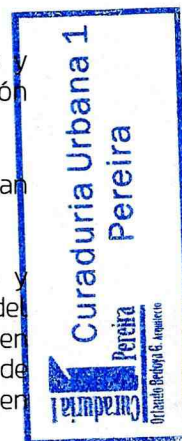
Artículo 11° De acuerdo al Artículo 7° de la Ley 400 de 1997, los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra.

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

Artículo 13° 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

Artículo 14° 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 15° 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
Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

295

RADICACION	170615
CLASE	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA
CLASE CONSTRUCCION	OBRA NUEVA

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 16° 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 17° 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 18° 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 19° 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 20° Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes, NSR-10 (Ley 400 de 1997).

Artículo 21° 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 22° El constructor quien suscribe la licencia de construcción debe:

(a) Recopilar los diseños de los diferentes elementos no estructurales y las características y documentación de aquellos que se acojan a lo permitido en A.15.12, para presentarlos en una sola memoria ante la Curaduría u oficina o dependencia encargada de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción.

(b) Los diferentes diseños de los elementos no estructurales deben ser firmados por el Constructor que suscribe la licencia, indicando así que se hace responsable que los elementos no estructurales se construyan de acuerdo con lo diseñado, cumpliendo con el grado de desempeño especificado

Artículo 23° De acuerdo a lo establecido en el Numeral A1.3.13 de NSR-10, la construcción debe cumplir con la legislación y reglamentación nacional, departamental y municipal o distrital respecto al uso responsable ambientalmente de materiales y procedimientos constructivos. Se deben utilizar adecuadamente los recursos naturales y tener en cuenta el medio ambiente sin producir deterioro en él y sin vulnerar la renovación o disponibilidad futura de estos materiales. Esta responsabilidad ambiental debe desarrollarse desde la etapa de diseño y aplicarse y verificarse en la etapa de construcción, por todos los profesionales y demás personas que intervengan en dichas etapas.

Artículo 24° 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

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

296

RADICACION	170615
CLASE	6
TIPO DE SOLICITUD	NUEVA
CLASE CONSTRUCCION	OBRA NUEVA

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 25° 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 26° 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 27° Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de permiso de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. 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 28° 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 Diciembre 1 de 2017


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1

