

CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION No. 170298
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

LICENCIA URBANISTICA No 000215. DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD URBANIZACION

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 ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

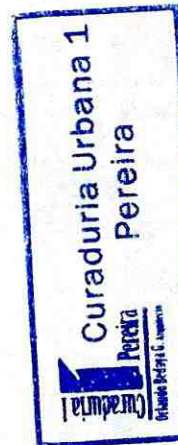
CONSIDERANDO

- A. Que **COOPIDROGAS**, identificado(a) con Nit. N° **860.026.123-0**, representada legalmente **RENE CAVANZO ALZUGARA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **19.061.125**, actuando a través de apoderado, solicitó **Licencia de urbanismo y Construcción** para la ETAPA 2 del PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL de la nueva sede de COOPIDROGAS.
- B. Que mediante Resolución N° 5261 de Agosto 31 de 2017, se acepta la solicitud de compra de Derechos Fiduciarios realizada por el señor Rene Cavanzo Alzugarate actuando como representante legal de la Cooperativa acional de Droguistas Detallistas (COOPIDROGAS), y como promotor de la Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial Malabar, en la suma de DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIUNMIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS (\$224.721.297) mcte.
- C. Para efectos de lo anterior, la Sociedad Fiduciaria seleccionada para la constitución de un patrimonio autónomo que permita la posterior aplicación de compensación VIP y VIS reglamentada en los Decretos Nacionales 4259 de 2007 y 075 de 2013, es la FIDUCIARIA COLPATRIA, en virtud del contrato N° 83898 suscrito con el Municipio de Pereira.
- D. Considerando lo establecido en el decreto municipal 963 de 2016 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA MALABAR ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 608 DEL 01 DE OCTUBRE DE 2013, MODIFICADO POR EL DECRETO 675 DEL 11 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", las cargas asignadas al plan arcial son las siguientes:

Artículo 19. Modifíquese el artículo 61 del Decreto 608 del 11 de octubre de 2013, modificado por el artículo 19 del Decreto 675 del 11 de septiembre de 2015, el cual quedará de la siguiente forma:

Artículo 61. De acuerdo a la simulación urbano financiera realizada por el Plan Parcial, las cargas y los beneficios se distribuyen de la siguiente manera:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION No. 170298
 ESTRATO 6
 SOLICITUD NUEVA

UNIDADES	USOS	METROS 2 VENDIBLES TOTALES POR USO	TOTAL VIVIENDAS 2016	APROVECHAMIENTO PUNTOS	TOTAL PUNTOS POR UNIDAD	% PARTICIPACIÓN APROVECHAMIENTOS	CARGAS
UAU 1	RESIDENCIAL	41,088.00	428	41,088.00	45,488.00	34.96%	\$ 1,134,711,354.54
	COMERCIO Y SERVICIOS	4,000.00		4,400.00			
UAU 2	COMERCIO Y SERVICIOS	10,000.00		11,000.00	11,000.00	8.45%	\$ 274,398,190.73
UAU 3	RESIDENCIAL	12,288.00	128	12,288.00	12,288.00	9.44%	\$ 306,527,724.34
UAU 4	RESIDENCIAL	32,640.00	340	32,640.00	40,780.00	31.34%	\$ 1,017,268,928.91
	COMERCIO Y SERVICIOS	7,400.00		8,140.00			
UAU 5	RESIDENCIAL	6,144.00	64	6,144.00	7,244.00	5.57%	\$ 180,703,681.24
	COMERCIO Y SERVICIOS	1,000.00		1,100.00			
UAU 6	RESIDENCIAL	6,144.00	64	6,144.00	8,344.00	6.41%	\$ 208,143,500.31
	COMERCIO Y SERVICIOS	2,000.00		2,200.00			
UAU 7	COMERCIO Y SERVICIOS	4,507.44		4,958.18	4,958.18	3.81%	\$ 123,683,338.08
TOTALES		127,211.44	1,024	130,102.18	130,102.18	100.00%	\$ 3,245,436,718.14



Parágrafo: El valor de las cargas correspondientes a cada unidad, podrá ser asignada para ejecutar en las obras generales del plan parcial, previa aprobación de las mismas por la Secretaria de Planeación, dependiendo de la necesidad y orden de la ejecución de cada unidad.

E. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanismo N° **000215** a la ETAPA 2 del PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL de la nueva sede de COOPIDROGAS, ubicado en el LOTE 1 SAN MARCOS SECTOR MALABAR, identificado con la Ficha Catastral 00-02-00-00-0002-0010-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria 290-23899, propiedad de COPIDROGAS el cual constará de:

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO PRIMERO PEREIRA

RADICACION No. 170298
 ESTRATO 6
 SOLICITUD NUEVA

CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA No 2 PROYECTO URBANISTICO GENERAL ETAPA 2	
	AREA M2
AREA UNIDAD DE ACTUACION 2	24,535.00
AREA BRUTA ETAPA 2	12228.38
AREA CESION AVENIDA PARALELA	1827.3
AREA CESION ESPACIO PUBLICO	2043.4
AREA RESERVA POLIDUCTO	870.6
AREA NETA URBANIZABLE ETAPA 2	7442.9

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.1.16 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 N° 000215 modalidad obra nueva a la ETAPA 2 del proyecto COOPIDROGAS, ubicado en el LOTE 1 SAN MARCOS SECTOR MALABAR, identificado con la Ficha Catastral 00-02-00-00-0002-0010-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria 290-23899, propiedad de COPIDROGAS, para la construcción de:

CUADRO GENERAL DE AREAS ETAPA No 2 PROYECTO URBANISTICO GENERAL ETAPA 2	
	AREA M2
AREA BRUTA UNIDAD DE ACTUACION 2	24,535.00
AREA BRUTA ETAPA 2	12228.38
AREA NETA URBANIZABLE ETAPA 2	7442.9
CEDI TOTAL CONSTRUIDO EDIFICIO CEDI-CENTRO DISTRIBUCION	7635
AREA PISO 1	6327
AREA PISO 2	1308
INDICES	
AREA UTIL PRIMER PISO	6327
INDICE OCUPACION	0.85
INDICE CONSTRUCCIÓN	1.03
PARQUEADEROS - MUELLES DE CARGUE Y DESCARGUE	
PARQUEADEROS 1 X CADA 200 M2 CONSTRUCCIÓN	38
1 MUELLE X CADA 1200 M2 CONSTRUCCIÓN	7

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION No. 170298
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Plan Parcial Malabar adoptado mediante Decreto Municipal 608 de 2013, modificado mediante los Decretos 675 de 2015 y 963 de 2016. Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

Artículo 3° La presente licencia tendrá una vigencia de treinta y seis (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 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: **Juan Alfonso Torre Zafra, con Matrícula Profesional N° 25202-13864CND**, 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 **Silvia Marcela Castro Vivas, con Matricula Profesional N° 2570021022CND**.

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 arquitecto **Silvia Marcela Castro Vivas, con Matricula Profesional N° 2570021022CND**.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



22

CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION No. 170298
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA
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 la firma **Alvaro Millan Angel & Cia LTDA**, en el estudio denominado **Estudio de suelos y recomendaciones de cimentación y Diseño estructura de Pavimento**, 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: **PORTICOS EN ACERO**.

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 Carlos Alberto Rodriguez Fonnegra, con matricula profesional N° 2520209369CND**, quien suscribe la licencia de construcción debe cumplir lo indicado en A.13.6.5 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.13.6.5, 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 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 un detector el sistema debe

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

313

RADICACION No. 170298
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

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° 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 el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra (Artículo 2.2.6.14.1 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 16° El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar una valla, en concordancia con el artículo 2.2.6.14.9 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 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.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

314

RADICACION No. 170298
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

- 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 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 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, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
- 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 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.

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CA

CURADOR URBANO PRIMERO

PEREIRA

RADICACION No. 170298
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

- 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 15% 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°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.
- Artículo 29°** 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 Septiembre 26 de 2017


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano Primero

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

CERTIFICA QUE:

La Licencia de Urbanística N° 000215 de Urbanismo y Construcción, de Septiembre 26 de 2017, para la ETAPA 2 del PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL de la nueva sede de COOPIDROGAS, ubicado en el LOTE 1 SAN MARCOS SECTOR MALABAR, identificado con la Ficha Catastral 00-02-00-00-0002-0010-0-00-00-0000 y Matricula Inmobiliaria 290-23899, propiedad de COPIDROGAS, tiene como fecha de ejecutoria el día 19 de Octubre de 2017, de acuerdo a los términos establecidos en el Decreto 1469 de 2010 y el Decreto 1077 de 2015.

Dado en Pereira a los diecinueve (19) días del mes de Octubre de 2017


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1.



Curador Orlando Bedoya G.
CC. Alcides Arevalo Local 307 Tel: 3354513 - 3359704
www.curaduria1pereira.com

