

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
 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 ACUERDO 18 DE 2000, POR EL ACUERDO 23 DE 2006 Y EL DECRETO 974 DE DICIEMBRE 01 DE 2016 Y,

CONSIDERANDO

- A. Que **PLAZUELA NUEVA GALICIA S.A.S**, identificado(a) Nit. **901232398-**, representada legalmente por el señor(a), **LEANDRA JARAMILLO FLOREZ**, identificado(a) con cédula de ciudadanía N° **1.088.255.391**, solicitó **Licencia de urbanismo y Construcción** para el proyecto **MALL COMERCIAL PLAZUELA GALICIA ETAPA I**, con radicado en legal y debida forma del 22 de octubre de 2018.
- B. El artículo 17 del Decreto Municipal 654 de 2018 "Por el cual se modifica el decreto 350 del 29 de mayo de 2013 que adopta el plan parcial de expansión urbana nueva Galicia, modificado por el decreto 137 del 4 de febrero de 2016 y se establecen sus normas específicas" Establece que el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, se realizara de la siguiente forma:



APROVECHAMIENTOS 2018 POR U.A.U.							
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	USOS	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	TOTAL UNIDADES VIVIENDA	APROVECHAMIENTO PUNTOS	TOTAL PUNTOS POR UNIDAD	% PART. APROVECHAMIENTOS	Cargas
UAUI 1	RESIDENCIAL	80,000	828	80,000	80,805.12	48.46%	\$ 1,104,301,615.26
	COMERCIO Y SERVICIOS	402.56	No aplica	805			
	TOTAL	80,403	828				
UAU 2	RESIDENCIAL	36,000	400	36,000	41,332.50	24.79%	\$ 564,859,584.55
	COMERCIO Y SERVICIOS	2,666	No aplica	5,333			
	TOTAL	38,666	400				
UAU 3	RESIDENCIAL	9,200	100	9,200	9,700.00	5.82%	\$ 132,562,462.23
	COMERCIO Y SERVICIOS	250	No aplica	500			
	TOTAL	9,450	100				
UAU 4	RESIDENCIAL	27,600	300	27,600	29,100.00	17.45%	\$ 397,687,386.69
	COMERCIO Y SERVICIOS	750	No aplica	1,500			

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
 ESTRATO 6
 SOLICITUD NUEVA

	TOTAL	28,350	300			
UAU 5	RESIDENCIAL		-	-	5,820.00	3.49%
	COMERCIO Y SERVICIOS	2,910	No aplica	5,820		
	TOTAL	2,910	0			\$ 79,537,477.34

TOTALES		159,779	1,628	166,758	166,757.62	100%	\$ 2,278,948,526
---------	--	---------	-------	---------	------------	------	------------------

Parágrafo 1: Los valores consignados en el presente artículo corresponden a los establecidos en el Decreto 134 del 4 de febrero de 2016 y por lo tanto en el momento de aplicación de las cargas, estos valores deberán ser indexados a valor presente.

C. Que los documentos cumplen con las normas establecidas,

RESUELVE

Artículo 1º Conceder Licencia de Urbanismo al proyecto MALL COMERCIAL PLAZUELA GALICIA ETAPA I, ubicado en el LOTE 2 HACIENDA GALICIA – PLAN PARCIAL NUEVA GALICIA U.A.U 5 identificado con la Ficha Catastral N° 00-02-00-00-0004-0628-0-00-00-0000, con Matricula Inmobiliaria N° 290-185521, propiedad de PLAZUELA NUEVA GALICIA S.A.S el cual de:

ÁREA UAUS	ÁREAS (m²)
ÁREA DEL LOTE A URBANIZAR	8251
ÁREA DEL LOTE PREEXISTENCIA	866.86
ÁREA TOTAL UAUS	9117.86

La presente licencia de Urbanización acoge el efecto dispuesto por el inciso segundo del artículo 2.2.6.116 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 2º Conceder Licencia de Construcción N° modalidad obra nueva al proyecto MALL COMERCIAL PLAZUELA GALICIA ETAPA I, ubicado en el LOTE 2 HACIENDA GALICIA – PLAN PARCIAL NUEVA GALICIA, identificado con la Ficha Catastral N° 00-02-00-00- Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

0004-0628-0-00-00-0000, con Matricula Inmobiliaria N° 290-185521, con un área superficial de 8251.44 propiedad de **PLAZUELA NUEVA GALICIA S.A.S**, para la construcción de **MALL COMERCIAL DOS PISOS "PLAZUELA GALICIA" ET 1**, así:

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUIDAS PRIMERA ETAPA COMERCIO		
ÁREA TOTAL LOTE		8251m ²
ÁREAS CONSTRUIDAS 1ra ETAPA		TOTAL CONSTRUIDOS
Área 1er Nivel	593.70 m ²	1851.19 m ²
Área 2do Nivel	1257.49 m ²	
NÚMERO PARQUEADEROS		TOTAL PARQUEADEROS
1er Nivel	2 parqueaderos cargue y descargue	42 PARQUEADEROS
	11 parqueaderos	
2do Nivel	31 parqueaderos	

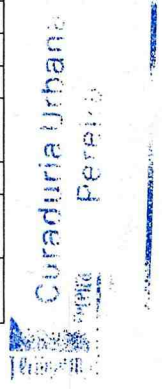
En cuanto a los índices de ocupación, construcción y uso del suelo; el proyecto cumple con lo establecido en el Plan Parcial de Expansión Urbana Nueva Galicia U.A.U 5 (Decreto Municipal 654 de 2018). Esta Licencia deberá dar cumplimiento a los retiros viales establecidos.

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: **DIEGO ORLANDO RUBIO RICARDO**, con **Matrícula Profesional N° 25202114204CND**, 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

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

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 **DARIO LONDOÑO SALAZAR, con Matricula Profesional N° 16039.**

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 **DARIO LONDOÑO SALAZAR, con Matricula Profesional N° 16039.**

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 Y CÍA LTDA**, en el estudio denominado **PLAZUELA GALICIA**, 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.

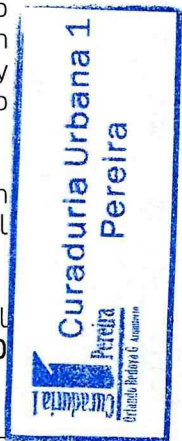
Artículo 9° De acuerdo al Artículo A.3.2.1 de la Norma sismo resistente, se reconocen cuatro tipos generales de sistemas estructurales de resistencia sísmica. Para esta Licencia en particular, se define el sistema estructural como: **PÓRTICOS DE CONCRETO.**

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

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



88

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

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 JORGE EDUARDO CASTILLO MARIN con matricula profesional N° 17202083692CLD**, 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 13° 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 14° 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 15° 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

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



88

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

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 16° 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 17° 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 18° 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 19° 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 20° 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

Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704



88

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060

LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

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 21°** 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 22°** 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 23°** 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 24°** Se debe dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Artículo 25°** 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 26°** 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 27°** Esta Resolución quedará en firme una vez se resuelvan los recursos interpuestos o cuando contra ella, no proceda recurso alguno.
- Artículo 28°** 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.



Centro Comercial Alcides Arévalo Local 305 Tel. 3354513-3359704

CURADOR URBANO 1

PEREIRA

RESOLUCIÓN No 66001-1-19-0060
LICENCIA URBANISTICA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN
MODALIDAD OBRA NUEVA

RADICACION No. 66001-1-181291
ESTRATO 6
SOLICITUD NUEVA

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Pereira en Febrero 26 de 2019


ORLANDO BEDOYA GIRALDO
Curador Urbano 1



